

بسمه تعالی

اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح توسعه و عمران (جامع) سند جایگاه برنامه ریزی کاربری و نقش



مقدمه:

طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس، با رویکرد مسئله محوری، در راستای دستیابی به چشم انداز، اهداف و راهبردهای توسعه ای شهر، اقدام به تدوین برنامه توسعه شهر، در زمینه ها و سرفصل های مرتبط، از جمله آینده نگری توزیع جمعیت و جمعیت پذیری، کاربری اراضی پیشنهادی، سرانه های زمین شهری و خدمات مورد نیاز شهر، معرفی طرح ها و پروژه ها، تدوین ضوابط و مقررات حاکم بر طرح و نموده است. توجه به یکپارچگی موضوعات چه به لحاظ جغرافیا و چه به لحاظ موضوع، یکی از کلیدی ترین ابعاد تهیه طرح جامع شهر بوده است، تا در نهایت نیز به حفظ یکپارچگی در یافته ها و ادبیات طرح، منجر گردد.

در سند حاضر، یافته های طرح جامع شهر در هریک از حوزه های برنامه ریزی، به تفکیک مورد توجه ویژه قرار گرفته و معرفی شده است. در واقع، این سند، به عنوان راهنمای تهیه طرح تفصیلی در هریک از هفت حوزه برنامه ریزی و به تفکیک هر کدام ارائه شده است.

نکته قابل تامل در این خصوص فرایند دستیابی به سطوح، سرانه، سهم زائر و سهم جمعیت توسط مشاور تهیه کننده طرح با مشارکت گروه های کارشناسی و اصلاح ان طی جلسات متعدد کارشناسی است که متأسفانه این فرایند به طور صحیح مستند سازی نگردیده است و جای خالی آن در مطالعات پایه مشهود است. سند حاضر به استناد مدارک موجود و تحویلی طرح جامع تکمیل و اصلاح آن براساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری توسط تیم کارشناسان استانی ادارات ذیربط و همچنین با ارائه مطالعات و مستندات طرح های تفصیلی و بانک اطلاعات موجود طرح جامع صورت گرفته است.

ضرورت تعیین حوزه های برنامه ریزی کلانشهر مشهد

تبیین ساختاری سلسله مراتبی از سطوح تصمیم سازی و تصمیم گیری، در عرصه برنامه ریزی و مدیریت توسعه و عمران، خصوصا در چارچوب نظامات حقوقی و قانونی، گامی اساسی در دستیابی به اهدافی است که برنامه در جهت دستیابی آنها تنظیم میشود. تعیین محدوده حوزه های برنامه ریزی به عنوان عرصه های سیاستگذاری توسعه و عمران شهر و اولین گام در تدوین الگوی عمومی توسعه و عمران کلان شهر مشهد مقدس است. انتخاب الگوی فضایی مدیریتی - برنامه ای مناسب که با استخوانبندی شهر و جهات توسعه آن هماهنگی داشته باشد میتواند بستر تامین عدالت اجتماعی و عدالت فضایی شهر تلقی گردد. در این رابطه الگوهای متنوعی وجود دارد که همواره سه الگوی؛ الگوی شعاعی یا سلسله مراتبی، الگوی شطرنجی و الگوی تلفیقی (شعاعی - شطرنجی) اصلی مورد توجه برنامه ریزان و مدیران شهری بوده است که هر یک دارای نقاط قوت و ضعف ویژه خود است. در حال حاضر که شهرها و به ویژه کلانشهرها در حال تغییر و تحول سریع در تمام حوزه های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی هستند، الگوهای شعاعی و شطرنجی به تدریج کاربردهای خود را از دست داده و ترکیبی از این دو الگو و یا الگوهای دیگر جایگزین آنها می شوند. کلانشهر مشهد در توسعه تاریخی خود هر دو الگو را تجربه کرده است. در عین حال مشهد مقدس تنها کلانشهر ایران است که مرکز تاریخی خود را از ابتدای شکل گیری تا کنون به صورت فعال، قوی و زنده حفظ کرده و توان حفاظت و تامین سرزندگی آن را به واسطه وجود حرم امام رضا در این مرکز، در آینده نیز دارد. این هسته قوی و فعال سبب شده که شهر در ابتدا به صورت شعاعی و در طول محورهای بالا خیابان، پائین خیابان، امام رضا (ع) و بلوار طبرسی توسعه یابد. در گذشته مدیریت شهری مناطق شهری را بر اساس همین شکل توسعه فضایی تفکیک کرده بود. اما توسعه های جدید الگوهای فضایی دیگری را به شهر تحمیل کرده که اساسا بر الگوی شطرنجی انطباق دارد و مناطق ۹ و ۱۰ و ۱۱ بر اساس این الگو شکل گرفته اند.

با توجه به چشم انداز، اهداف، راهبردها و سیاست های توسعه و عمران کلانشهر مشهد و نقشهای ویژه این کلانشهر به عنوان مرکز مجموعه شهری و پیش بینی کارکردهایی در مقیاس ملی و فراملی برای آن، الگوی پیشنهادی برای تفکیک شهر به حوزه های برنامه ریزی و مدیریتی، الگوی تلفیقی است. بر این اساس گزاره های اصلی در حوزه بندی برنامه ریزی کلانشهر مشهد به صورت زیر تعریف و تبیین می شود:

✓ توجه ویژه به محدوده مرکزی مشهد و نقش محوری حرم مطهر امام رضا (ع)

- ✓ تعیین مراکز متعدد تقسیم کار فضایی همکار و همپیوند
- ✓ توزیع متعادل شبکه حمل و نقل عمومی (ریلی و جاده ای)
- ✓ مقابله هدفمند با گسترش بی رویه کالبد شهری و مهار و کنترل توسعه در محدوده مصوب شهر
- ✓ باز توزیع جمعیت، فعالیت، سرمایه، زیرساخت ها و خدمات شهری در سطح کلانشهر مشهد
- ✓ ساماندهی سکونتگاه های غیر رسمی و نظم بخشی آنها در چارچوب الگوی عمومی توسعه و عمران کلانشهر مشهد

✓ اولویت بندی مراحل توسعه بر اساس عطف توجه اصلی به ؛ پهنه های مستعد توسعه، مناطق محروم و عقب مانده از فرآیند توسعه و مناطقی که ظرفیت بازتولید توسعه در آنها وجود دارد. بدین منظور ابتدا تعیین حوزه های برنامه ریزی کلانشهر مشهد در چارچوب اهداف، راهبردها و سیاست های الگوی عمومی توسعه و عمران و سپس تعیین و تدوین نقش ها و جایگاه حوزه های برنامه ریزی در چارچوب چشم انداز و الگوی عمومی توسعه و عمران شهر مطرح است. از این رو در گام اول پهنه شهر مشهد براساس مجموع نتایج شاخص های ؛ محیطی، کالبدی - فضایی، کارکردی، اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و مدیریتی به هفت حوزه برنامه ریزی مطابق با نقشه ذیل تقسیم شده است.

در خصوص نحوه تاثیر زائر بر سرانه ی کاربری ها با استفاده از مطالعات پایه و به استناد مطالعات موردی صورت گرفته در خصوص زائرین، با پذیرش سقف ۲۶۰۰۰۰۰۰ زائر برای افق ۱۴۰۴ براساس اسناد فرادست و مطالعات صورت گرفته، فصل تابستان به عنوان بالاترین سهم زائر پذیری معادل ۳۹٪ (۳۸،۵٪) درصد انتخاب گردید و سپس شهریور ماه با سهم ۳۴ درصدی به عنوان یک ماه دارای بیشترین زائر انتخاب گردید. اعمال دو عدد فوق سهم زائر را در شهریور ماه تعیین می نماید. که با اعمال فرض تصویب شده ی ۵ شب اقامت و تقسیم آن بر عدد ۳۱ و سپس ضرب آن در سهم هر حوزه از زائران که براساس هدف از سفر زائران (اهداف اصلی و فرعی به ترتیب اولویت) و کارکردهای هر حوزه در پاسخگویی به اهداف فوق تعیین گردیده بود، سهم نهایی حضور زائران در هر حوزه را تعیین می نماید. که این عدد مبنای تعیین سرانه پیشنهادی برای زائر قرار گرفته است. جداول زیر حاصل فرآیند یاد شده در تخصیص سهم زائر به هر حوزه می باشد.

جدول-انواع اقامت و سهم آن در اسکان زائرین

ردیف	نوع اقامتگاه(واحد اقامتی)	سال ۸۵	افق ۱۴۰۵
۱	منزل اقوام و آشنایان	۱۵,۴	۸
۲	هتل	۸,۲	۱۱
۳	هتل آپارتمان	۹,۹	۲۴
۴	مسافرخانه و مهمانپذیر	۲۸,۶	۳۰
۵	زائر سرای دولتی	۹,۱	۰
۶	زائرسرای غیر دولتی	۱,۶	۱۱
۷	منازل شخصی (خانه های زواری)	۹,۹	۴
۸	کمپ ها	۰,۸۳	۱۰,۵
۹	پارک ها و فضای سبز	۴	۰
۱۰	حسینیه	۱۱,۳	۰
۱۱	اردوگاه	۱,۰۸	۱,۵
	جمع	۱۰۰	۱۰۰

جدول -سهم زائر در هفت حوزه شهری

حوزه	جمعیت زائر	جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی	سهم از شهر	رتبه در شهر
شمال غرب	۲۷۴۴۶,۷۷	۲۰۸۵۹,۵۴	۵	۷
جنوب غربی	۳۲۹۳۶,۱۲	۲۵۰۳۱,۴۵	۶	۶
میانی غربی	۳۸۴۲۵,۴۸	۲۹۲۰۳,۳۶	۷	۵
میانی شرقی	۹۸۸۰۸,۳۸	۷۵۰۹۴,۳۷	۱۸	۲
شمال شرقی	۶۶۴۲۱,۱۹	۵۰۴۸۰,۱۰	۱۲,۱	۴
جنوب شرقی	۶۷۵۱۹,۰۶	۵۱۳۱۴,۴۸	۱۲,۳	۳
مرکزی	۲۱۹۵۴۷,۱۹	۱۶۶۸۷۶,۳۸	۴۰	۱

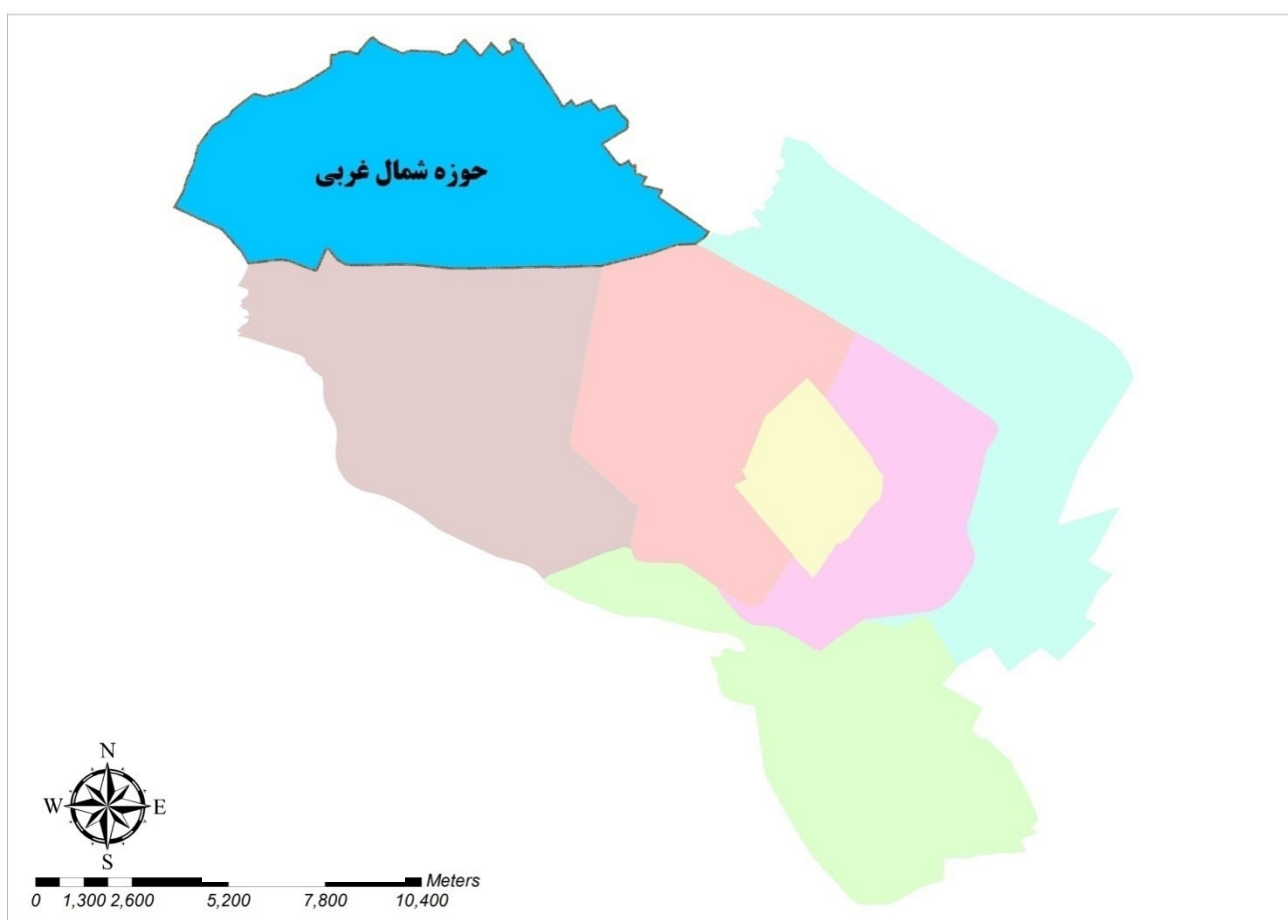
فصل اول

حوزه شمال غربی



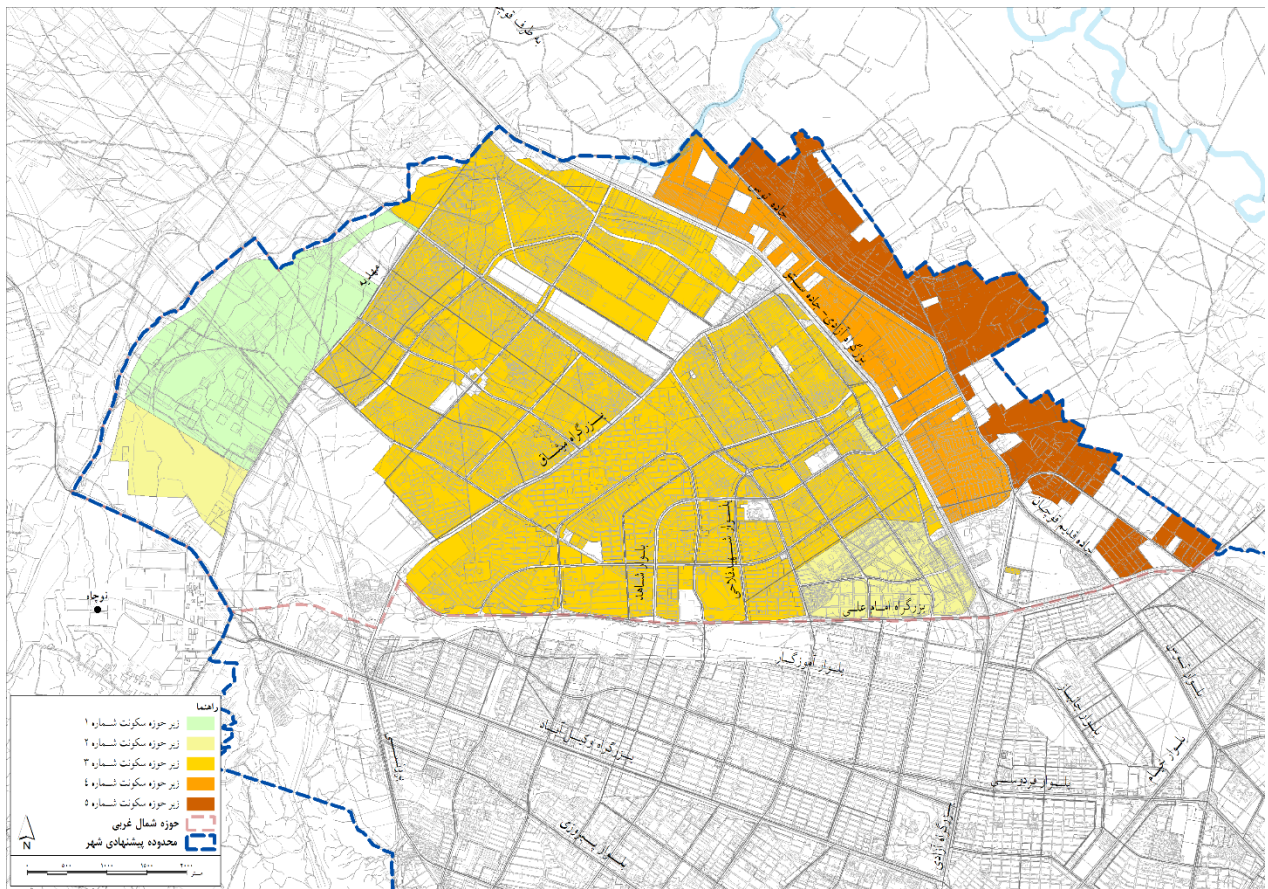
۱-۱- جایگاه حوزه شمال غربی در حوزه بندی طرح جامع

نقشه شماره ۱-۱: جایگاه حوزه شمال غربی در حوزه بندی شهر مشهد



۲-۱- زیر پهنه های حوزه شمال غربی

نقشه شماره ۱-۲: زیر پهنه های حوزه شمال غربی



۱-۳- حوزه شمال غربی؛ حوزه ی توسعه نوین و خدمات برتر کلانشهری (مراکز کار و فعالیت برتر)

این حوزه جدیدترین محدوده توسعه شهری است و تلفیقی از حوزه های مسکونی و صنعتی را در خود جای داده است. یکی از دروازه های اصلی ورودی شهر از جبهه شمالی است و محور مشهد- قوچان - تهران از دل آن عبور میکند. این محور به عنوان یک محور اصلی توسعه، در حال حاضر شاکله اصلی فضایی حوزه را تشکیل میدهد. کارکردهای اصلی پیرامون این محور در امتداد کارکردهای صنعتی محور برون شهری عمدتاً کارکردهای صنعتی هستند.

محور مشهد - قوچان - تهران در قالب شبکه ترانزیت کشوری و آسیایی در حال حاضر محل عبور خودروهای سنگین است که حوزه را به دو بخش تفکیک می کند و ارتباط فضایی میان دو بخش را به حداقل می رساند. حوزه های مسکونی این حوزه به دو گونه اصلی قابل تفکیک هستند: حوزه های مسکونی جنوب محور قائم (امتداد جاده برون شهری مشهد - قوچان) که در چارچوب برنامه طرح جامع توسعه یافته اند و سکونتگاه های غیر رسمی که در شمال این محور و در پشت پهنه های صنعتی به صورت خودجوش شکل گرفته اند.

اراضی وسیع بایر و فاقد فعالیت به ویژه در پهنه غربی حوزه وجود دارند و در این حوزه مساحت اراضی فاقد فعالیت تقریباً با اراضی فعال برابر است. در این حوزه، به عنوان یک منطقه نوین شهری، در سال های اخیر گرایش زیادی به تاسیس و توسعه مراکز آموزش عالی دیده می شود. موضوعات فوق، به عنوان شناسه های عمومی این حوزه، به طور موثری در تبیین جایگاه، نقش و ماموریت حوزه در توسعه و عمران کلانشهر مشهد نقش موثری دارد.

۱-۴- گزاره های اساسی توسعه در حوزه شمال غربی

- بخش از این حوزه (شمال محور خاتم) با تمرکز سکونتگاه های با الگوی اسکان غیر رسمی به دلیل بی کیفیتی بافت های مسکونی، تراکم بالای جمعیتی، کمبود شدید خدمات سکونت، آلودگی های محیطی و ... با نزول کیفیت زیست و سکونت روبه روست. که نیازمند اهتمام جدی در ارتقاء کیفیت زیست در برنامه ریزی توسعه حوزه است.
- قریب به نیمی از حوزه مشتمل بر اراضی بایر و فاقد فعالیت است که به عنوان توسعه های جدید دهه اخیر دارای طرح های آماده سازی و از پیش طراحی شده اند. این اراضی سهم عمده ای از مسکن مورد نیاز اقشار متوسط و متوسط به بالا را تامین خواهند کرد. همچنین فرصت های بسیار مناسب تامین برخی گونه های ویژه مسکن نظیر بلند مرتبه سازی و یا تراکم خیلی کم نیز در این حوزه فراهم است. از این رو می بایست در برنامه ریزی توسعه حوزه، تامین گونه های

متنوع و ارتقاء کیفیت سکونت این حوزه متناسب با جمعیت هدف آن، مورد توجه جدی قرار گیرد.

- پیوستگی ساختاری مناسب با حوزه های فراشهری کلانشهر مشهد، وجود فرصتهای بزرگ مقیاس توسعه، گرایش به خدمات نوین کلانشهری و وجود ساختار ارتباطی مناسب با درون کلانشهر مشهد، ظرفیت پذیرش نقش های کلانشهری کار و خدمات و فراغت را برای این حوزه فراهم کرده است. که در برنامه ریزی توسعه حوزه می بایست مورد توجه جدی قرارگیرد.

۱-۵- ضوابط و معیارهای برنامه ریزی جمعیت و مسکن در حوزه شمال غربی

جدول شماره ۱-۱: ضوابط و معیارهای برنامه ریزی جمعیت و مسکن در حوزه شمال غربی

شاخص های کلان حوزه شمال غربی	
مقدار	شاخص های کلان
۵۲۹۲/۶۵۰۸	مساحت موجود (۱۳۸۶)
۶۰۷۶/۹۶۳۵	مساحت حوزه (هکتار)
۳۲۷۷۴۱	جمعیت ۱۳۸۵
۶۵۹۰۰۰	جمعیت بر اساس متغیرهای رشد جمعیت
۷۵۷۰۰۰	جمعیت مصوب
۱۶۱/۴۸۸۸۲	سرانه ناخالص موجود
۲۵	سرانه زمین مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۵۴/۷۹	سرانه زمین غیر مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۷۹/۷۹	سرانه کل بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۱۸۹۲/۵	زمین مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (هکتار)
۴۰۰	نفر بر هکتار خالص
۱۲۴/۵۶	نفر بر هکتار ناخالص

۶-۱- ضوابط و معیارهای کلان برنامه ریزی کاربری زمین در حوزه شمال غربی

جدول شماره ۱-۲: سرانه های پیشنهادی شهروند و زائر در حوزه شمال غربی

کاربری	کاربری سطح دو	مقیاس	پیشنهادی شهروند	پیشنهادی زائر	مجموع	سهم (درصد)
مسکونی	تک خانواری	محله	۲۵	۰	۲۵	۳۱
	چند خانواری	فرامحله				
	خدمات خوابگاهی					
آموزش، تحقیقات و فناوری	آموزش عالی	شهر	۱،۱۷	۰	۱،۱۷	۱
	علوم دینی		۰	۰	۰	۰
	مراکز علمی و پژوهشی		۰،۵	۰	۰،۵	۱
			۱	۰	۱	۱
آموزشی		محله	۱،۵	۰	۱،۵	۲
		ناحیه	۰،۲۴	۰	۰،۲۴	۰
		منطقه	۰،۰۱	۰	۰،۰۱	۰
		شهر و فراشهر				
اداری ویژه (کدهای ۲۳۲۲ تا ۲۳۲۵ در قالب سرانه های کاربری تجاری لحاظ گردیده ولیکن برای کد ۲۳۲۱ سرانه معادل میزان حاضر پیشنهاد می گردد که در قالب ضوابط مجاز در سایر کاربری ها قابل پیش بینی است	اداری انتظامی (بدون لحاظ کد ۲۳۲۰ اداری ویژه)	محله و ناحیه	۰،۰۱	۰	۰،۰۱	۰
		ناحیه	۰،۰۵	۰	۰،۰۵	۰
		منطقه	۰،۱۸	۰	۰،۱۸	۰
		شهر و فراشهر	۰،۵۴	۰	۰،۵۴	۱
		محله	۰،۳۷	۰	۰،۳۷	۰
		ناحیه	۰،۹۵	۰	۰،۹۵	۱
		منطقه	۰،۵۴	۰	۰،۵۴	۱
تجاری، خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	تجاری	شهر	۰،۴	۰	۰،۴	۱
		خدمات غیر انتفاعی	۰،۲۵	۰	۰،۲۵	۰
		محله	۰،۸۵	۰	۰،۸۵	۱
		ناحیه	۰،۴۴	۰	۰،۴۴	۱
ورزشی		منطقه	۰،۱۸	۰	۰،۱۸	۰
		شهر	۰،۴	۰	۰،۴	۱
		محله	۰،۳	۰	۰،۳	۰
		ناحیه	۰،۱۵	۰	۰،۱۵	۰
درمانی * (۲ لکه کاربری درمانی مقیاس شهر پیشنهادی طرح جامع در این حوزه بر روی ساخت و سازهای موجود (در یکی از آنها بخشی دارای مصوبه مسکونی کمیسیون ماده ۵ می باشد) لذا می بایستی تحقق پذیری آن در قالب طرح تفصیلی مورد بررسی مجدد قرار گیرد.		منطقه	۰،۴۸	۰،۰۱	۰،۴۹	۱
		شهر	۱،۵	۰	۱،۵	۲
		محله و ناحیه	۰،۳۹	۰	۰،۳۹	۰
		منطقه و شهر	۰،۵	۰،۰۷	۰،۵۷	۱
فرهنگی و هنری		محله	۲	۰	۲	۳
		ناحیه	۲	۰	۲	۳
		شهر	۴،۶۶	۰	۴،۶۶	۶
پارک		محله	۰،۲۸	۰	۰،۲۸	۰
		ناحیه	۰،۰۱	۰	۰،۰۱	۰
		شهر	۰،۰۱	۰	۰،۰۱	۰
مذهبی		محله و ناحیه	۰،۴۶	۰،۰۱	۰،۴۷	۱
		منطقه و شهر	۰،۹۴	۰	۰،۹۴	۱
		محله و ناحیه	۰،۲۶	۰	۰،۲۶	۰
تجهیزات شهری		منطقه	۰،۰۷	۰،۰۱	۰،۰۸	۰
		خدمات حمل و نقل (سرانه مورد نظر با لحاظ نمودن ایستگاه مشترک خط ۳ و قطار گلپهار می باشد که در صورت عدم تحقق به کاربری مسکونی اختصاص می یابد.)	۲،۸	۰	۲،۸	۴
معابر		شهر	۲۵	۰	۲۵	۳۱
		انبارداری	۱	۰	۱	۱
نظامی		شهر	۰	۰	۰	۰
		باغات * (باغات واقع در ذیل شمال غرب میدان نمایشگاه که در پهنه سکونت قرار گرفته اند مانند سایر باغات واقع در پهنه های مسکونی می بایست حفظ گردد همچنین باغ های پیش بینی شده در بخش شمال محور آزادی بر روی بافت پر تعیین گردیده است که در طرح تفصیلی تدقیق می گردد.)	کشاورزی	کشاورزی	۰	۰
تاریخی	شهر			۰	۰	۰
طبیعی		شهر	۰	۰	۰	۰
		حریم	عوارض طبیعی	شهر	۰	۰
اقامتی			شبکه های زیربنایی	شهر	۰	۰
		مراکز اقامتی	شهر	۰،۴۹	۰،۴۹	۱
تفریحی گردشگری		تفریحی	۱،۳۲	۰،۱۴	۱،۴۶	۲
		صنعتی	گروه های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت مورخ ۲۶/۱۲/۸۷ هیات وزیران با اصلاحات بعدی آن	۰،۳۵	۰	۰،۳۵
مجموع کاربری ها بدون سکونت		مجموع کاربری ها بدون سکونت	۵۴،۰۶	۰،۷۳	۵۴،۷۹	۶۹
		جمع	۷۹،۰۶	۰،۷۳	۷۹،۷۹	۱۰۰

□ نکات ذیل در روند جمعیت پذیری حوزه شمال غربی ملاک عمل بوده است :

- مساحت ۱۳۰ هکتار از اراضی مورد نظر به واسطه فرض پیش بینی ایستگاه مشترک قطار شهری خط ۳ و قطار گلبهار کسر گردیده است که در صورت عدم پیش بینی مساحت مذکور به کاربری مسکونی اختصاص خواهد یافت. بدیهی است اضافه جمعیتی بابت این موضوع در نظر گرفته نخواهد شد و سهم سقف جمعیت پذیری برای حوزه شمال غربی ثابت می باشد.
- در خصوص باغ عامل زاده برابر آخرین مصوبه کمیسیون ماده ۵ ۸۹/۲/۱۵ بند ۲ پس از کسر ۶۰ درصد از کل زمین به منظور ایجاد فضای سبز یکپارچه (پارک شهری) و تحصیل حریم راههای اصلی، در ۴۰ درصد مابقی جمعیتی معادل حداکثر ۱۵۰۰۰ نفر با بعد خانوار ۴,۱ با تامین سرانه خدمات محله و ناحیه به میزان ۵/۵ مترمربع ملاک عمل خواهد بود. براساس مصوبه مذکور طرح مجموعه فوق باید به تایید کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ برسد.
- بخشی از محدوده حوزه شمال غربی در شمال محور آزادی در نقشه به صورت باغ پیشنهاد گردیده است این اراضی در طرح جامع مصوب سال ۷۲ به صورت باغ تثبیتی بوده اند ولیکن در وضع موجود سال ۸۹ این محدوده بصورت بافت پر مسکونی شکل گرفته بوده است. با توجه به عدم سابقه تغییر کاربری در مراجع قانونی و گسترش غیر قانونی این محدوده ها، کاربری این اراضی در طرح پیشنهادی بصورت باغ تثبیت گردیده است که در طرح تفصیلی قابلیت تدقیق بصورت مسکونی و خدمات وابسته خواهد داشت و می بایست جمعیت قابل تخصیص در این اراضی با مساحت ۲۲/۲ هکتار با جمعیتی بالغ بر ۴۱۷۹ نفر در طرح تفصیلی در نظر گرفته شود.
- علاوه بر موارد یاد شده براساس مصوبه کمیسیون ماده ۵ با توجه به اینکه تنها ۷۰٪ از محدوده پلاک ۱۷۶ به پارک اختصاص می یابد بنابراین ۳۰ درصد از این محدوده به کار و فعالیت و سکونت اختصاص یافته که جمعیتی بالغ بر ۴۳۰۸ نفر برای این مجموعه در نظر گرفته شده است.
- در محدوده مختلط با توجه به اینکه بخش عمده ای بصورت خدمات پیش بینی می گردد جمعیت بدست آمده با ضریب ۵۰ درصدی محاسبه می گردد
- براین اساس با توجه به توزیع جمعیت در گروههای مختلف و جمعیت مدنظر برای پلاک ۱۷۶ و ۲۲ هکتار شمال محور آزادی مجموع جمعیت حوزه شمال غربی برابر ۷۵۷۰۰۰ نفر می باشد.

۱-۷- تبیین شاخص های عمومی برنامه ریزی

شاخص های عمومی برنامه ریزی مانند متوسط نفر بر واحد مسکونی و میانگین واحد مسکونی در هر زیر حوزه در قالب جدول زیر معرفی گردیده ولیکن صرفا در این راستا که ترسیمی از وضعیت عمومی تراکم های ساختمانی در زیر پهنه ها ترسیم گردد فرآیند زیر نیز تعریف گردید :

در روند محاسبه ابتدا می بایست مساحت هر زیر پهنه مشخص گردد سپس پس از کسر سهم خدمات محله ناحیه منطقه و هرآنچه کاربری خدماتی مقیاس شهری در طرح جامع مشخص نگردیده است میزان سهم خالص کاربری مسکونی بدست خواهد آمد. در ادامه پس از تقسیم مساحت خالص بر سرانه مسکونی، جمعیت هر زیر حوزه مشخص می گردد. از تقسیم جمعیت هر زیر حوزه بر بعد خانوار، تعداد خانوار محاسبه می گردد و حاصلضرب این عدد در میانگین اندازه واحد مسکونی هر زیر حوزه، زیربنای کل همان زیر حوزه را مشخص می نماید که با در دست داشتن زیربنای کل و مساحت خالص مسکونی می توان تراکم متوسط را به صورت حدودی و با میل به سمت حداکثر محاسبه نمود در این محاسبه با توجه به اینکه میانگین اندازه سرانه مسکونی متوسط کلیه گونه های مستلزم تامین اعم از یک یا دو خانواری، آپارتمان و مجموعه ها است لذا جمعیت هر زیر حوزه دارای دقت نیست (در حوزه های با درآمد بالا بیش از اندازه ی واقعی و نیازمند تعدیل در قالب طرح تفصیلی است) لازم به ذکر است که جدول ذیل صرفا به منظور ترسیم سیمای کلی از تراکم ساختمانی مسکونی بوده و می بایستی در قالب تحقق جمعیت، سرانه های مصوب و ضوابط و مقررات طرح حاضر، در طرح تفصیلی حوزه تدقیق گردد .

نکته بسیار مهم ۱: جداول حدودی جمعیت پذیری در هر زیر حوزه و تراکمیهای ساختمانی حدودی مایل به حداکثری مندرج در آن، ظرفیت زیر حوزه محسوب نمی گردد و به هیچ عنوان ملاک تعیین تراکم ساختمانی و جمعیتی برای یک قطعه نبوده و تراکم ساختمانی و تعداد واحد برای پلاکها با رعایت سقف جمعیتی هر حوزه، و تامین سرانه های تعیین شده برای آن به عنوان استانه های مغایرت اساسی، و با لحاظ مطالعات منظری، زیست محیطی، کالبدی و اجتماعی و ...، در قالب طرح تفصیلی تعیین میگردد.

نکته ۲: جمعیت تعیین شده برای هر حوزه، حداکثر جمعیت حوزه بوده و در صورت عدم امکان تامین خدمات و یا لحاظ سایر الزامات کاهش آن مورد تاکید است. تامین خدمات برابر سرانه های تعیین شده ارجح به جمعیت پذیری می باشد.

جدول شماره ۱-۳: ترسیم حدودی توزیع تراکم های ساختمانی با میل به حداکثر در حوزه شمال غربی

تراکم ساختمانی با میل به حداکثر	این تراکم با سرانه مجموع الگوی یک یا چند خانواری تنظیم شده و با توجه به سهم بیشتر الگوهای چند خانواری . در توزیع بین یک و چند خانواری، میل به حداکثر دارد.	زیر بنای کل	میانگین زیر بنای واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی	نفر بر واحد مسکونی (آینده)	حداکثر جمعیت	مساحت خالص مسکونی (مترمربع) تقریبی با مساحت ۲۵ متر مربع مسکونی	مساحت زیر پهنه ها (مترمربع)	زیر پهنه ها
۲۰۰	۲,۱۴	۳۲۷۴۹۹۷,۹۳۶	۱۵۰	۲۱۸۳۳,۳۱۹۵۷	۲,۸	۶۱۱۳۳	۱۵۲۸۳۳۲,۳۷	۳۲۵۱۷۷۱	زیر پهنه یک
۱۶۰	۱,۶۳	۲۵۷۹۹۹۷,۹۰۸	۱۳۰	۱۹۸۴۶,۱۳۷۷۵	۳,۲	۶۳۵۰۸	۱۵۸۷۶۹۱,۰۲	۳۳۷۸۰۶۶	زیر پهنه دو
۱۴۰	۱,۳۹	۱۵۶۵۷۵۴۷,۳	۱۱۵	۱۳۶۱۵۲,۵۸۵۲	۳,۳	۴۴۹۳۰۴	۱۱۲۳۲۵۸۸,۲۸	۲۳۸۹۹۱۲۴	زیر پهنه سه
۱۱۰	۱,۰۹	۸۰۰۷۴۷,۲۰۳۶	۹۰	۸۸۹۷,۱۹۱۱۵۲	۳,۳	۲۹۳۶۱	۷۳۴۰۱۸,۲۷	۱۵۶۱۷۴۱	زیر پهنه چهار
۱۰۰	۰,۸۱	۱۸۵۴۱۴۱,۶۱۶	۷۵	۲۴۷۲۱,۸۸۸۲۲	۳,۷	۹۱۴۷۱	۲۲۸۶۷۷۴,۶۶	۴۸۶۵۴۷۸	زیر پهنه پنج
۱۵۰	۱,۵	۵۲۲۷۲۷,۲۷۲۷	۱۱۵	۴۵۴۵,۴۵۴۵۴۵	۳,۳	۱۵۰۰۰	۳۴۸۰۲۴,۱۹	۷۴۰۴۷۷	باغ عامل زاده
۵۰	۰,۴۱	۷۸۵۲۰۹,۴۵۹۵	۷۵	۱۰۴۶۹,۴۵۹۴۶	۳,۷	۳۸۷۳۷	۱۹۳۶۸۶۴,۸	۴۳۰۴۱۴۴	محور مختلط

جول شماره ۱-۴: سهم جمعیت زائر و جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی در حوزه شمال غربی

رتبه در شهر	سهم از شهر	جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی	جمعیت زائر	حوزه
۷	۵	۲۰۸۵۹,۵۴	۲۷۴۴۶,۷۷	شمال غرب
۶	۶	۲۵۰۳۱,۴۵	۳۲۹۳۶,۱۲	جنوب غربی
۵	۷	۲۹۲۰۳,۳۶	۳۸۴۲۵,۴۸	میانی غربی
۲	۱۸	۷۵۰۹۴,۳۷	۹۸۸۰۸,۳۸	میانی شرقی
۴	۱۲,۱	۵۰۴۸۰,۱۰	۶۶۴۲۱,۱۹	شمال شرقی
۳	۱۲,۳	۵۱۳۱۴,۴۸	۶۷۵۱۹,۰۶	جنوب شرقی
۱	۴۰	۱۶۶۸۷۶,۳۸	۲۱۹۵۴۷,۱۹	مرکزی

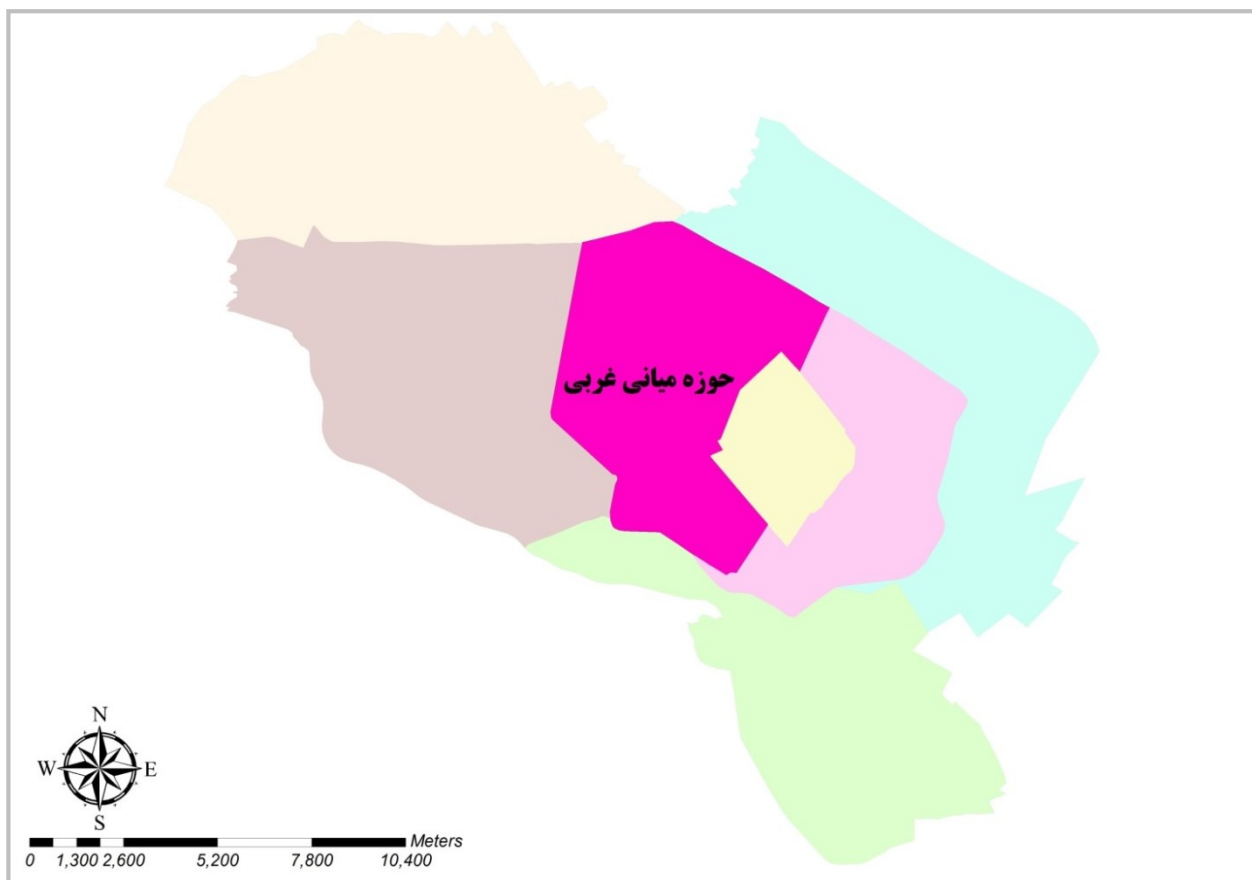
فصل دوم

حوزه میانی غربی



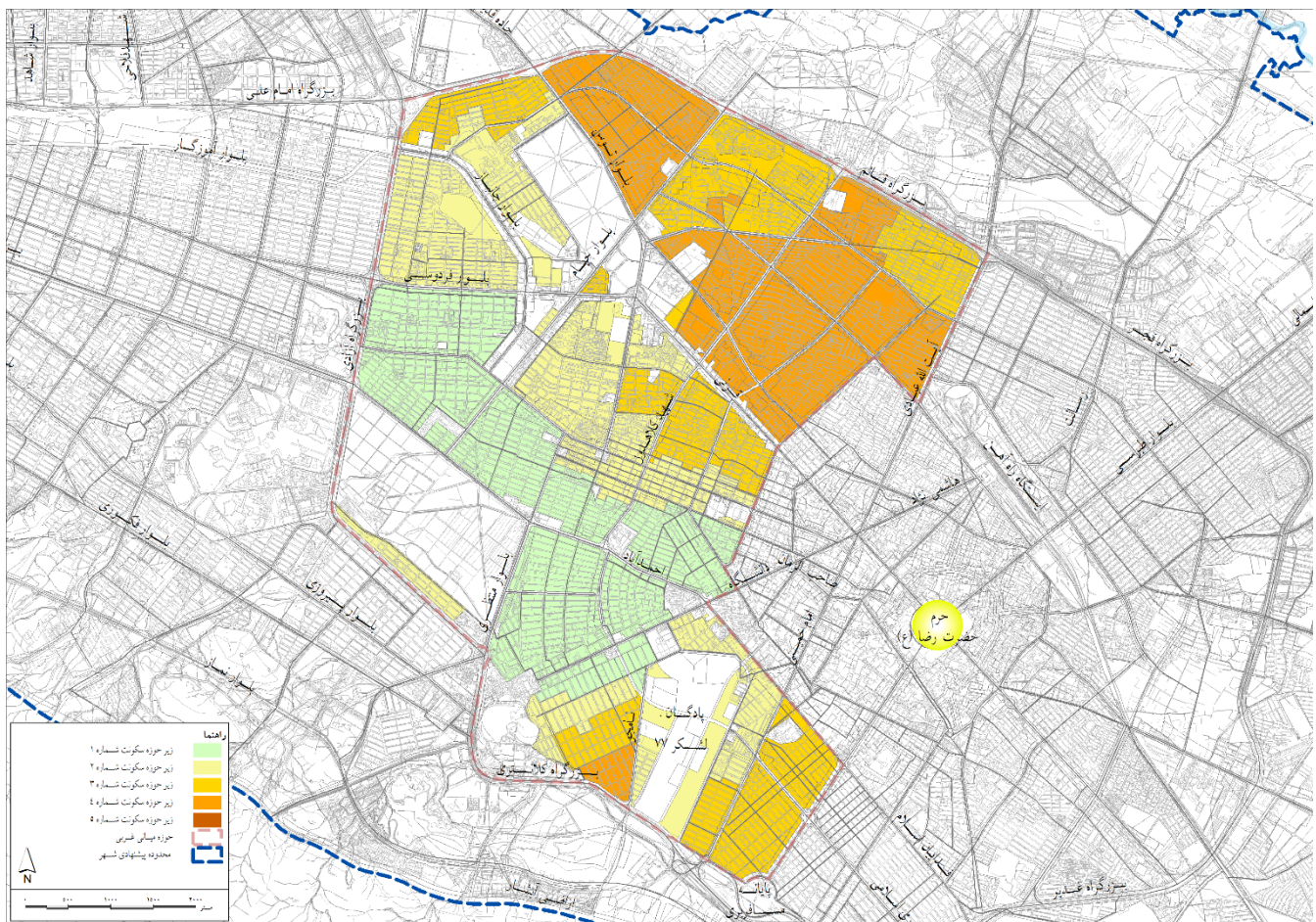
۱-۲- جایگاه حوزه میانی غربی در حوزه بندی طرح جامع

نقشه شماره ۱-۲: جایگاه حوزه میانی غربی در حوزه بندی شهر مشهد



۲-۲- زیر پهنه های حوزه میانی غربی

نقشه شماره ۲-۲: زیر پهنه های حوزه میانی غربی



۲-۳- حوزه میانی غربی؛ حوزه ی سکونت و خدمات مکمل زیارت (خرید گردش، فراغتی، و) ...

این حوزه در توسعه فعالیت های رده شهری و فراشهری و فرافکنی حوزه مرکزی، اولین پذیرای این گونه فعالیت ها بوده است. بر همین اساس نیز، محل تمرکز عمده فعالیت های مرکز شهری شامل بانک ها و ادارات دولتی، دفاتر روزنامه ها و انتشارات، بیمارستانها، مراکز پژوهشی، فروشگاه های بزرگ و ... است. همچنین فعالیت های مرتبط با زائران نظیر خرده فروشی های طلا و جواهرات و فروشگاه های صنایع دستی در این حوزه توسعه یافته اند.

این حوزه در ساختار فضایی شهر جایگاه خاصی دارد؛ از یکسو واسط فضایی میان پهنه مرکزی و غربی شهر محسوب می شود و از سوی دیگر از امکان ارتباط سهل با دیگر حوزه های شهری (شرقی، شمالی و جنوبی) برخوردار است. این حوزه، به عنوان حوزه پیوند دهنده ساختار فضایی مبتنی بر اشکال متفاوت شهری تلقی می شود. محور وکیل آباد - احمدآباد - نخریسی به عنوان مهمترین محور در ساختار فضایی شهر از این حوزه عبور می کند.

یکی از مهمترین ویژگی های حوزه این است که با جایگزینی متناسب فعالیت، کیفیات فضایی مناسب برای سکونت دارد و محلات مسکونی با سابقه ای را در خود جای داده است.

حضور پادگان و کارخانه قند آبکوه، با توجه به دستور کار مدیریت شهری مبنی بر خروج آنها از محدوده شهر، فرصت گران بهای توسعه درونی حوزه به شمار می آید.

تعدادی از کالها و مسیل ها که از محدوده غربی و جنوبی وارد شهر می شوند تا درون این حوزه امتداد می یابند.

به دلیل موقعیت مناسب حوزه در ساختار فضایی شهرگرایش به تاسیس دفاتر خصوصی و شرکتها، مطب پزشکان، کلینیک های تخصصی و دیگر فعالیتهای تخصصی کوچک مقیاس در آن بسیار بالاست. بسیاری از این دفاتر و مراکز در دل محلات مسکونی و در تداخل با بافت های مسکونی شکل گرفته اند.

با توجه به تراکم کارکردهای مقیاس شهری در این حوزه و عدم اختلاط مناسب فعالیتی بخش هایی از حوزه به ویژه در ساعات شب دچار رکود و ناامنی میشود. با توجه به نقش حوزه در ساختار فضایی شهر و نزدیکی با حوزه مرکزی تمایل زیادی به توسعه و شکل دهی راسته های خرید-گردشی در آن مشاهده می شود. همچنین، ساکنین این حوزه خصوصا جهات غربی و جنوبی آن، از گروه های درآمدی بالا هستند.

تمرکز فعالیت، ساختار فضایی-کالبدی، بافت قطعات، موقعیت مکانی در ساختار شهر، ارزش اقتصادی زمین و ... عوامل تشدید گرایش به افزایش تراکم ساختمانی در این حوزه است. کنترل گرایش های موجود در افزایش سطح بهره برداری از حوزه و هماهنگ سازی خدمات زیربنایی با سطح و میزان توسعه و همچنین حفظ کیفیت محیط شهری برای استفاده کنندگان و ساکنان در این حوزه دارای اولویت است.

پارک کوهسنگی به عنوان یک گره گاه مهم فعالیت شهری - و یکی از فضاهای شهری مهم و خاطره انگیز برای شهروندان و زائران و محل اتصال به حوزه گردشگری طبیعی ارتفاعات جنوب شهر در این حوزه واقع گردیده است.

موضوعات فوق، به عنوان شناسه های عمومی این حوزه، در تبیین جایگاه، نقش و ماموریت حوزه در توسعه و عمران کلانشهر مشهد نقش موثری دارد.

۲-۳- گزاره های اساسی توسعه در حوزه میانی غربی

- بخش عمده ای از حوزه های سکونتی با کیفیت شهر در این حوزه استقرار یافته است، که در برنامه ریزی توسعه حوزه می بایست به حفظ و تداوم کیفیت سکونت و زیست آن توجه جدی گردد.
- با توجه به شدت استفاده از کاربری های شهری مستقر در این حوزه و عبور کریدورهای توسعه مرکز به پهنه غربی شهر از آن، بخش عمده ای از حرکت جمعیت شهر به صورت مقصدی و عبوری به این حوزه اختصاص دارد و باعث تمرکز شدت نسبی آلودگی هوا و صوتی در آن شده است. که نیازمند اهتمام جدی در برنامه ریزی توسعه حوزه به این امر است.
- بهره مندی بهینه از محدود فرصت های توسعه ی حوزه در راستای ؛ تداوم نقش پذیری هدفمند این حوزه در کارکردهای شهری و حفظ کریدورهای حرکت توسعه از مرکز به غرب شهر با لحاظ کاهش اثرات منفی توسعه متمرکز، نیازمند توجه ویژه در برنامه ریزی توسعه و عمران این حوزه است.

۲-۴- نقش و وظایف حوزه میانی غربی

- نقش و ماموریت این حوزه از دیدگاه الگوی عمومی توسعه کلانشهر مشهد با تاکید بر حفظ و ارتقاء کیفیت سکونت و توسعه خدمات مکمل زیارت (خرید گردشگری، فراغتی، و...) عبارت است از :
- ✓ تجهیز فضا برای استقرار فعالیت های مختلط سکونت و فعالیت های مرتبط با زیارت و گردشگری، فعالیت های فرهنگی و آموزشی رده شهری و فراشهری.
 - ✓ توسعه زیر ساختهای مناسب ارائه خدمات برتر فراغتی مکمل زیارت و تقویت زیرساخت های توسعه اقتصادی با هدف ارائه خدمات برتر تجاری، پزشکی و تحقیقاتی.
 - ✓ تکمیل حلقه های سلسله مراتبی معابر شهری و آرام سازی عبور و مرور در سطح محلات مسکونی.
 - ✓ تجهیز شبکه فضاهای شهری، گسترش و اعتلای فضاها و عرصه های عمومی مبتنی بر توسعه شبکه فضاهای سبز و باز شهری.
 - ✓ پیش بینی ساختار کالبدی ویژه برای حوزه با توجه به جایگاه آن در ساختار فضایی و ساختار کالبدی شهر به عنوان پهنه پیوند دهنده دو شکل شهری متفاوت.
 - ✓ حفاظت از دالان های دید با ارزش به حرم امام رضا و چشم اندازهای طبیعی .

✓ حفاظت و تقویت الگوی سکونت و معماری در محلات دارای بافت ارزشمند معماری معاصر در برخی محلات این حوزه.

۲-۵- ضوابط و معیارهای برنامه ریزی جمعیت و مسکن در حوزه میانی غربی

جدول شماره ۲-۱: ضوابط و معیارهای برنامه ریزی جمعیت و مسکن در حوزه میانی غربی

شاخص های کلان حوزه میانی غربی	
مقدار	شاخص های کلان
۴۳۵۰,۳	مساحت حوزه (هکتار)
۵۲۰۹۶۴	جمعیت ۱۳۸۵
۷۰۰۰۰۰	جمعیت بر اساس متغیرهای رشد جمعیت (مستلزم کنترل)
۶۱۵۰۰۰	جمعیت مصوب
۸۳,۵	سرانه ناخالص موجود
۲۲,۱	سرانه زمین مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۴۸,۶۵	سرانه زمین غیر مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۷۰,۹	سرانه کل بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۱۳۵۹,۱	زمین مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (هکتار)
۴۵۲,۵	نفر بر هکتار خالص
۱۴۱,۳۷	نفر بر هکتار ناخالص

۲-۶- ضوابط و معیارهای کلان برنامه ریزی کاربری زمین در حوزه میانی غربی

جدول شماره ۲-۲: سرانه های پیشنهادی شهروند و زائر در حوزه میانی غربی

کاربری	کاربری سطح دو	مقیاس	پیشنهادی شهروند	پیشنهادی زائر	مجموع	سهم (درصد)
مسکونی	تک خانواری	محله	۲۲,۱	۰	۲۲,۱	۳۱,۲۲۳
	چند خانواری					
	خدمات خوابگاهی	فرامحله	۰	۰	۰	۰,۰۰۰
آموزش، تحقیقات و فناوری	آموزش عالی	شهر	۰,۱۷	۰	۰,۱۷	۰,۲۴۰
	علوم دینی		۰	۰	۰	۰,۰۰۰
	مراکز علمی و پژوهشی		۰,۰۳	۰	۰,۰۳	۰,۰۴۲
آموزشی		محله	۰,۹۲	۰	۰,۹۲	۱,۳۰۱
		ناحیه	۱,۰۴	۰	۱,۰۴	۱,۴۷۰
		منطقه	۰,۱۷	۰	۰,۱۷	۰,۲۴۰
		شهر و فراشهر	۰,۰۵	۰	۰,۰۵	۰,۰۷۱
اداری ویژه (کدهای ۲۳۲۲ تا ۲۳۲۵ در قالب سرانه های کاربری تجاری لحاظ گردیده ولیکن برای کد ۲۳۲۱ سرانه معادل میزان حاضر پیشنهاد می گردد که در قالب ضوابط مجاز در سایر کاربری ها قابل پیش بینی است		محله و ناحیه	۰,۰۱	۰	۰,۰۱	۰,۰۱۴
		ناحیه	۰,۰۵	۰	۰,۰۵	۰,۰۷۱
		منطقه	۰,۱۷	۰	۰,۱۷	۰,۲۴۰
		شهر و فراشهر	۱,۱۷	۰	۱,۱۷	۱,۶۵۴
تجاری ، خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	تجاری	محله	۰,۳۷	۰	۰,۳۷	۰,۵۲۳
		ناحیه	۰,۹۵	۰	۰,۹۵	۱,۳۴۳
		منطقه	۱	۰	۱	۱,۴۱۴
		شهر	۰,۶۱	۰	۰,۶۱	۰,۸۶۲
		شهر	۰,۱	۰	۰,۱	۰,۱۴۱
		محله	۰,۸۵	۰	۰,۸۵	۱,۲۰۲
		ناحیه	۰,۳	۰	۰,۳	۰,۴۲۴
ورزشی		منطقه	۰,۲۸	۰	۰,۲۸	۰,۳۹۶
		شهر	۰,۳۷	۰,۰۷	۰,۴۴	۰,۶۲۲
		محله	۰,۳	۰	۰,۳	۰,۴۲۴
		ناحیه	۰,۱۵	۰,۰۱	۰,۱۶	۰,۲۲۶
درمانی		منطقه	۰,۴۸	۰,۰۲	۰,۵	۰,۷۰۷
		شهر	۰,۴۹	۰	۰,۴۹	۰,۶۹۳
		محله	۰,۲	۰	۰,۲	۰,۲۸۳
فرهنگی و هنری		ناحیه	۰,۱۹	۰	۰,۱۹	۰,۲۶۹
		منطقه	۰,۱	۰	۰,۱	۰,۱۴۱
		شهر	۰,۴۱	۰,۰۴	۰,۴۵	۰,۶۳۶
		محله	۲	۰	۲	۲,۸۲۷
(تامین سرانه سبز مقیاس ناحیه منوط به تخصیص بخشی از باغات استان قدس که با کاربری باغ مشخص گردیده اند بعنوان پارک و فضای سبز می باشد)	پارک	ناحیه*	۲	۰	۲	۲,۸۲۷
		شهر	۲	۰	۲	۲,۸۲۷
		محله	۰,۰۵	۰	۰,۰۵	۰,۰۷۱
مذهبی		ناحیه	۰,۱	۰	۰,۱	۰,۱۴۱
		شهر	۰,۰۲	۰	۰,۰۲	۰,۰۲۸
		محله	۰	۰	۰	۰,۰۰۰
تجهیزات شهری		ناحیه	۰,۳	۰,۰۲	۰,۳۲	۰,۴۵۲
		منطقه	۰	۰	۰	۰,۰۰۰
		شهر	۰,۰۱	۰	۰,۰۱	۰,۰۱۴
تاسیسات شهری		محله و ناحیه	۰,۲	۰	۰,۲	۰,۲۸۳
		منطقه	۰,۰۳	۰	۰,۰۳	۰,۰۰۰
حمل و نقل	انبار داری	منطقه	۰,۰۳	۰	۰,۰۳	۰,۰۴۲
		محله	۰,۰۲	۰	۰,۰۲	۰,۰۲۸
		ناحیه	۰,۱	۰	۰,۱	۰,۱۴۱
		شهر	۰,۰۵	۰	۰,۰۵	۰,۰۷۱
معايير نظامی		شهریانی درجه یک	۲۱,۰۵	۰	۲۱,۰۵	۲۹,۷۵۹
		شهر	۰	۰	۰	۰,۰۰۰
باغات و کشاورزی	باغات		۸,۲۸	۰	۸,۲۸	۱۱,۷۰۵
	کشاورزی		۰	۰	۰	۰,۰۰۰
تاریخی طبیعی		شهر	۰	۰	۰	۰,۰۰۰
		شهر	۰	۰	۰	۰,۰۰۰
حریم	عوارض طبیعی	شهر	۰,۱۳	۰	۰,۱۳	۰,۱۸۴
	شبکه های زیربنایی		۰	۰	۰	۰,۰۰۰
تفریحی - گردشگری	اقامتی	شهر	۰	۰,۷۳	۰,۷۳	۱,۰۳۲
	تفریحی*		۰,۴۱	۰,۰۵	۰,۴۶	۰,۶۵۰
صنعتی	گروه های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷ ت مورخ ۲۶/۱۲/۸۷ هیات وزیران با اصلاحات بعدی آن		۴۷,۷۱	۰,۹۴	۴۸,۶۵	۶۸,۷۷۷
			مجموع کاربری ها بدون سکونت	۷۰,۰۱	۰,۹۴	۷۰,۹
جمع						

۲-۷- تبیین شاخص های عمومی برنامه ریزی

شاخص های عمومی برنامه ریزی مانند متوسط نفر بر واحد مسکونی و میانگین واحد مسکونی در هر زیر حوزه در قالب جدول زیر معرفی گردیده ولیکن صرفا در این راستا که ترسیمی از وضعیت عمومی تراکم های ساختمانی در زیر پهنه ها ترسیم گردد فرآیند زیر نیز تعریف گردید :

در روند محاسبه ابتدا می بایست مساحت هر زیر پهنه مشخص گردد سپس پس از کسر سهم خدمات محله ناحیه منطقه و هرآنچه کاربری خدماتی مقیاس شهری در طرح جامع مشخص نگردیده است میزان سهم خالص کاربری مسکونی بدست خواهد آمد. در ادامه پس از تقسیم مساحت خالص بر سرانه مسکونی، جمعیت هر زیر حوزه مشخص می گردد. از تقسیم جمعیت هر زیر حوزه بر بعد خانوار، تعداد خانوار محاسبه می گردد و حاصلضرب این عدد در میانگین اندازه واحد مسکونی هر زیر حوزه، زیربنای کل همان زیر حوزه را مشخص می نماید که با در دست داشتن زیربنای کل و مساحت خالص مسکونی می توان تراکم متوسط را به صورت حدودی و با میل به سمت حداکثر محاسبه نمود در این محاسبه با توجه به اینکه میانگین اندازه سرانه مسکونی متوسط کلیه گونه های مستلزم تامین اعم از یک یا دو خانواری، تراکم بسیار کم و ویژه، آپارتمان، بلند مرتبه (در پادگان و آبکوه) و مجموعه ها است لذا جمعیت هر زیر حوزه دارای دقت نیست (در حوزه های با درآمد بالا بیش از اندازه ی واقعی و نیازمند تعدیل در قالب طرح تفصیلی است) لازم به ذکر است که جدول ذیل صرفا به منظور ترسیم سیمای کلی از تراکم ساختمانی مسکونی بوده و می بایستی در قالب تحقق جمعیت، سرانه های مصوب و ضوابط و مقررات طرح حاضر، در طرح تفصیلی حوزه تدقیق گردد.

نکته بسیار مهم ۱: جداول حدودی جمعیت پذیری در هر زیر حوزه و تراکمهای ساختمانی حدودی مایل به حداکثری مندرج در آن، ظرفیت زیر حوزه محسوب نمی گردد و به هیچ عنوان ملاک تعیین تراکم ساختمانی و جمعیتی برای یک قطعه نبوده و تراکم ساختمانی و تعداد واحد برای پلاکها با رعایت سقف جمعیتی هر حوزه، و تامین سرانه های تعیین شده برای آن به عنوان آستانه های مغایرت اساسی، و با لحاظ مطالعات منظری، زیست محیطی، کالبدی و اجتماعی و... در قالب طرح تفصیلی تعیین میگردند.

نکته ۲: جمعیت تعیین شده برای هر حوزه، حداکثر جمعیت حوزه بوده و در صورت عدم امکان تامین خدمات و یا لحاظ سایر الزامات کاهش آن مورد تاکید است. تامین خدمات برابر سرانه های تعیین شده ارجح به جمعیت پذیری می باشد.

جدول شماره ۲-۳: ترسیم حدودی توزیع تراکم های ساختمانی با میل به حداکثر در حوزه میانی غربی

تراکم ساختمانی متوسط	این تراکم با سرانه مجموع الگوی یک یا چند خانواری تنظیم شده و با توجه به سهم بیشتر الگوهای چند خانواری در توزیع بین یک و چند خانواری. میل به حداکثر دارد.	زیر بنای کل	میانگین زیر بنای واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی	نفر بر واحد مسکونی (آینده)	حداکثر جمعیت	مساحت خالص مسکونی (مترمربع) تقریبی با محاسبه متوسط ۲۲،۱ متر مربع مسکونی	مساحت زیر پهنه ها (مترمربع)	زیر پهنه ها
۲۳۰	۲,۳۰۹۵۱۰۵۴۱	۷۸۹۲۳۵۲,۸۴۳	۱۶۵	۴۷۸۳۲,۴۴۱۴۷	۲,۹۹	۱۴۳۰۱۹	۳۴۱۷۳۲۷,۰۵	۷۶۴۵۰۲۶,۹۵۷	زیر پهنه یک
۲۰۰	۱,۹۶۰۷۸۴۳۱۴	۷۸۱۹۸۰۰,۶۴۶	۱۳۰	۶۰۱۵۲,۳۱۲۶۶	۳	۱۸۰۴۵۷	۳۹۸۸۰۹۸,۳۲۹	۸۹۲۱۹۲۰,۲	زیر پهنه دو
۱۵۰	۱,۵۰۸۲۹۵۶۲۶	۴۸۲۸۲۸۶,۳۷۳	۱۱۰	۴۳۸۹۳,۵۱۲۴۸	۳,۳	۱۴۴۸۴۹	۳۲۰۱۱۵۳,۸۶۵	۷۱۶۱۴۱۸,۰۴۳	زیر پهنه سه
۱۲۰	۱,۱۹۷۷۶۴۱۷۴	۳۸۸۲۵۸۵,۸۳۲	۹۰	۴۳۱۳۹,۸۴۲۵۷	۳,۴	۱۴۶۶۷۵	۳۲۴۱۵۲۷,۷۷۱	۷۲۵۱۷۳۹,۹۸	زیر پهنه چهار

• رعایت محدودیت‌های بافت ارزشمند معاصر در تخصیص تراکم ها دارای اولویت می باشد.

جدول شماره ۲-۴: سهم جمعیت زائر و جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی در حوزه میانی غربی

رتبه در شهر	سهم از شهر	جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی	جمعیت زائر	حوزه
۷	۵	۲۰۸۵۹,۵۴	۲۷۴۴۶,۷۷	شمال غرب
۶	۶	۲۵۰۳۱,۴۵	۳۲۹۳۶,۱۲	جنوب غربی
۵	۷	۲۹۲۰۳,۳۶	۳۸۴۲۵,۴۸	میانی غربی
۲	۱۸	۷۵۰۹۴,۳۷	۹۸۸۰۸,۳۸	میانی شرقی
۴	۱۲,۱	۵۰۴۸۰,۱۰	۶۶۴۲۱,۱۹	شمال شرقی
۳	۱۲,۳	۵۱۳۱۴,۴۸	۶۷۵۱۹,۰۶	جنوب شرقی
۱	۴۰	۱۶۶۸۷۶,۳۸	۲۱۹۵۴۷,۱۹	مرکزی

فصل سوم

حوزه جنوب غربی



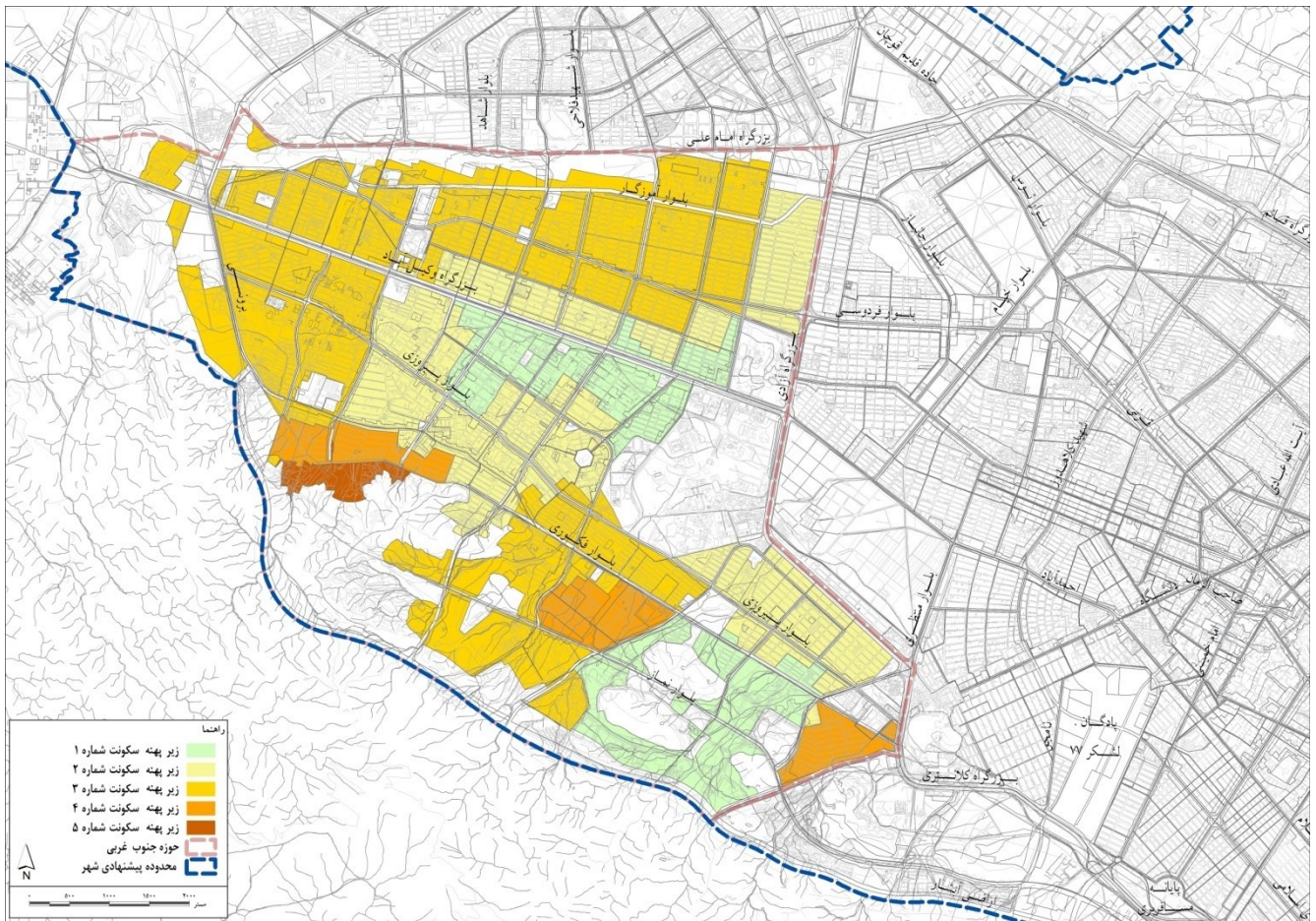
۱-۳- جایگاه حوزه جنوب غربی در حوزه بندی طرح جامع :

نقشه شماره ۱-۳ : جایگاه حوزه جنوب غربی در حوزه بندی شهر مشهد



۲-۳- زیر پهنه های حوزه جنوب غربی

نقشه شماره ۲-۳: زیر پهنه های حوزه جنوب غربی



۳-۳- حوزه جنوب غربی؛ کیفیت سکونت و بهره مندی پایدار از ارزشهای

طبیعی

این حوزه عمدتاً از محدوده های توسعه یافته دو دهه اخیر کلان شهر مشهد است. به واسطه عبور محورهای شریانی شهری به ویژه محور وکیل آباد - احمدآباد - نخریسی ارتباط بسیار قوی با سایر حوزه های شهری و مرکز شهر دارد. کارکردهای درشت دانه رده شهری و فراشهری بسیاری نظیر دانشگاه فردوسی، پارک ملت، پارک شادی، نمایشگاه بین المللی مشهد و تعدادی هتل و بیمارستان را در خود جای داده است. با توجه به وجود محلات مسکونی با کیفیات خدماتی و فضایی مناسب، نمونه خوبی از پهنه های شهری با کارکرد مختلط ارائه میکند. زندان وکیل آباد در عمق محلات مسکونی در این حوزه قرار گرفته اند که در حال حاضر ضمن اختلاط نامناسب فعالیتی، محدودیت های زیادی را در توسعه پهنه های پیرامونی خود ایجاد می کنند، زندان دارای طرح خروج از شهر و جایگزینی با کارکردهای شهری سازگار است.

این حوزه همچنین حلقه اتصال شهر به منطقه تفرجگاهی طرقله و شاندیز از یک سو و یکی از حلقه های اتصال شهر به ارتفاعات جنوبی از سوی دیگر است. به دلیل شکل بستر و موقعیت قرارگیری، از نظر دید و منظر از یکسو به شهر و از سوی دیگر به ارتفاعات جنوب مسلط است.

عبور خط گسل جنوبی از درون بافت کالبدی، آسیب پذیری آن را در برابر مخاطرات طبیعی افزایش می دهد و نیازمند رعایت ضوابط خاص در ساخت و سازها است.

موضوعات فوق، به عنوان شناسه های عمومی این حوزه، به طور موثری در تبیین جایگاه، نقش و مأموریت حوزه در توسعه و عمران کلانشهر مشهد نقش موثری دارد.

۳-۴- گزاره های اساسی توسعه در حوزه جنوب غربی

- همجواری و ارتباط ساختاری این حوزه با عرصه های با ارزش طبیعی شهر - ارتفاعات جنوب به همراه قرارگیری برخی عرصه های با ارزش طبیعی در آن، لزوم توجه جدی به تنظیم برنامه ریزی توسعه حوزه در تناسب با ظرفیت های طبیعی درون و پیرامون آن را دو چندان می کند.
- وجود محلات مسکونی با کیفیات خدماتی و فضایی مناسب به همراه استقرار کارکردهای درشت دانه شهری، به طور مناسبی ساختار کارکردی مختلطی را در این حوزه ایجاد کرده است.
- حفظ و ارتقاء کیفیت سکونت محلات مسکونی و ارائه گونه های متنوع مسکن، می بایست در برنامه ریزی توسعه حوزه در تناسب با کارکردهای شهری مورد توجه جدی قرار گیرد.

۳-۵- نقش و وظایف حوزه جنوب غربی

- نقش و جایگاه این حوزه در الگوی عمومی توسعه و عمران کلانشهر مشهد با تاکید بر کیفیت سکونت و بهره مندی پایدار ارزش های طبیعی را میتوان به صورت زیر ترسیم نمود:
- ✓ ارتقاء کیفیت و تنوع گونه های سکونت و تکمیل خدمات و زیرساخت های مورد نیاز این کارکرد پایه در حوزه
 - ✓ توسعه زیرساخت های کار، فعالیت و فراغت کلانشهری با تاکید بر مراکز کار و فعالیت نوآور، مراکز خدمات فراغتی - گردشگری نوین، مراکز فرهنگی - هنری و نمایشگاهی برتر و مراکز آموزش عالی رده برتر.
 - ✓ تقویت و ارتقاء کیفیت های محیطی "محور وکیل آباد"، به عنوان شاکله اصلی فضایی و فعالیتی حوزه با کارکردهای چندگانه حرکتی و اجتماعی در مقیاس حوزه ای و فراحوزه ای.
 - ✓ حفاظت و بهره برداری پایدار از پتانسیل های طبیعی - در ترکیب با کارکردهای همساز و مرتبط شهری - به ویژه در مسیر کال چهل بازه و کال های منشعب از ارتفاعات جنوبی، تپه های جنوب و سایر اندام های طبیعی حوزه در قالب کیفیت های ویژه محیطی - طبیعی تجهیز شده سبز و باز همگانی و عمومی برای حوزه و کلانشهر مشهد.
 - ✓ پیش بینی مناطق ویژه در ساختار کالبدی و فعالیتی حوزه و تعدیل تراکم کالبدی، ترکیب مناسب توده و فضا و ایجاد پهنه فعالیتی ویژه به منظور ایجاد لبه های مناسب برای پیوند بافت کالبدی با ارتفاعات جنوبی شهر.

۳-۶- ضوابط و معیارهای برنامه ریزی جمعیت و مسکن در حوزه ی جنوب غربی

جدول شماره ۳-۱: ضوابط و معیارهای برنامه ریزی جمعیت و مسکن در حوزه جنوب غربی

شاخص های کلان حوزه جنوب غربی	
مقدار	شاخص های کلان
۵۷۳۹	مساحت حوزه (هکتار)
۴۲۳۲۴۸	جمعیت ۱۳۸۵
۷۵۷۰۰۰	جمعیت بر اساس متغیرهای رشد جمعیت {مستلزم کنترل}
۶۰۲۰۰۰	جمعیت مصوب
۲۶,۵۵	سرانه زمین مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۶۷,۰۰۴	سرانه زمین غیر مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۹۳,۵۹	سرانه کل بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۱۵۹۸,۳۱	زمین مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (هکتار)
۳۷۶	نفر بر هکتار خالص
۱۰۴	نفر بر هکتار ناخالص

۷-۳- ضوابط و معیارهای کلان برنامه ریزی کاربری زمین در حوزه جنوب

جدول شماره ۳-۲: سرانه های پیشنهادی شهروند و زائر در حوزه جنوب غربی

کاربری	کاربری سطح دو	مقیاس	پیشنهادی شهروند	پیشنهادی زائر	مجموع	سهم (درصد)
مسکونی	تک خانواری	محله	۲۶,۵۵	۰	۲۶,۵۵	۲۷,۸۵۰۰
	چند خانواری	فرامحله				
	خدمات خوابگاهی					
آموزش، تحقیقات و فناوری	آموزش عالی	شهر	۵,۹۹	۰	۵,۹۹	۶,۲۸۳۳
	علوم دینی		۰	۰	۰	۰,۰۰۰۰
	مراکز علمی و پژوهشی		۱	۰	۱	۱,۰۴۹۰
آموزشی		محله	۰,۸۸	۰	۰,۸۸	۰,۹۲۳۱
		ناحیه	۱,۰۶	۰	۱,۰۶	۱,۱۱۱۹
		منطقه	۰,۲۴	۰	۰,۲۴	۰,۲۵۱۸
		شهر و فراشهر	۰,۰۱	۰	۰,۰۱	۰,۰۱۰۵
اداری ویژه (کدهای ۲۳۲۲ تا ۲۳۲۵ در قالب سرانه های کاربری تجاری لحاظ گردیده ولیکن برای کد ۲۳۲۱ سرانه معادل میزان حاضر پیشنهاد می گردد که در قالب ضوابط مجاز در سایر کاربری ها قابل پیش بینی است	اداری انتظامی (بدون لحاظ کد ۲۳۲۰)	محله و ناحیه	۰,۰۱	۰	۰,۰۱	۰,۰۱۰۵
		ناحیه	۰,۰۵	۰	۰,۰۵	۰,۰۵۲۴
		منطقه	۰,۲	۰	۰,۲	۰,۲۰۹۸
		شهر و فراشهر	۱,۳۹	۰	۱,۳۹	۱,۴۵۸۱
		محله	۰,۴	۰	۰,۴	۰,۴۱۹۶
		ناحیه	۰,۹۵	۰	۰,۹۵	۰,۹۹۶۵
تجاری، خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	تجاری	منطقه	۱	۰	۱	۱,۰۴۹۰
		شهر	۰,۰۷	۰	۰,۰۷	۰,۰۷۳۴
		خدمات غیر انتفاعی	۰,۲۵	۰	۰,۲۵	۰,۲۶۲۲
ورزشی		محله	۰,۸۵	۰	۰,۸۵	۰,۸۹۱۶
		ناحیه	۰,۳	۰	۰,۳	۰,۳۱۴۷
		منطقه	۰,۲۸	۰	۰,۲۸	۰,۲۹۳۷
		شهر	۰,۲۹	۰	۰,۲۹	۰,۳۰۴۲
درمانی	درمانی مقیاس شهر و منطقه با توجه به مصوبات ک م پ و تعهدات فی مابین آستان قدس ودانشگاه نیازمند تدقیق در طرح تفصیلی می باشد.	محله	۰,۳	۰	۰,۳	۰,۳۱۴۷
		ناحیه	۰,۱۵	۰,۰۰۶	۰,۱۵۶	۰,۱۶۳۶
		منطقه	۰,۴۸	۰,۰۲	۰,۵	۰,۵۲۴۵
		شهر	۲,۴۹	۰	۲,۴۹	۲,۶۱۱۹
فرهنگی و هنری		محله و ناحیه	۰,۳	۰	۰,۳	۰,۳۱۴۷
		منطقه و شهر	۰,۵	۰	۰,۵	۰,۵۲۴۵
پارک		محله	۲	۰	۲	۲,۰۹۷۹
		ناحیه	۲,۲۵	۰	۲,۲۵	۲,۳۶۰۲
		شهر	۱۴,۲۶	۱,۵۸	۱۵,۸۴	۱۶,۶۱۵۶
مذهبی		محله	۰,۲	۰	۰,۲	۰,۲۰۹۸
		ناحیه	۰,۱	۰	۰,۱	۰,۱۰۴۹
		شهر	۰	۰	۰	۰,۰۰۰۰
تجهیزات شهری		محله و ناحیه	۰,۴۲	۰,۰۱۸	۰,۴۳۸	۰,۴۵۹۴
		منطقه و شهر	۰,۰۳	۰	۰,۰۳	۰,۰۳۱۵
تاسیسات شهری		محله و ناحیه	۰,۲	۰	۰,۲	۰,۲۰۹۸
		منطقه	۰,۵۶	۰,۰۶	۰,۶۲	۰,۶۵۰۴
معابر		منطقه	۲۳,۲۴	۰	۲۳,۲۴	۲۴,۳۷۷۹
		شهر	۰,۱۲	۰	۰,۱۲	۰,۱۲۵۹
خدمات حمل و نقل		شهر	۰,۲۴	۰	۰,۲۴	۰,۱۱۵۴
		انبارداری	۰,۱۱	۰	۰,۱۱	۰,۱۱۵۴
باغات و کشاورزی	باغات * (باغات واقع در ذیل شمال غرب میدان نمایشگاه که در پهنه سکونت قرار گرفته اند مانند سایر باغات واقع در پهنه های مسکونی می بایست حفظ گردد) کشاورزی	شهر	۰	۰	۰	۰,۰۰۰۰
		شهر	۰	۰	۰	۰,۰۰۰۰
تاریخی		شهر	۰	۰	۰	۰,۰۰۰۰
		شهر	۰,۴	۰	۰,۴	۰,۴۱۹۶
طبیعی	عوارض طبیعی شبکه های زیربنایی	شهر	۰,۹۵	۰	۰,۹۵	۰,۹۹۶۵
		شهر	۱	۰	۱	۱,۰۴۹۰
اقامتی	مراکز اقامتی	شهر	۰,۸۴	۰	۰,۸۴	۰,۸۸۱۱
		شهر	۰,۶۸	۰,۰۸	۰,۷۶	۰,۷۹۷۲
تفریحی گردشگری	تفریحی	شهر	۰,۶۸	۰,۰۸	۰,۷۶	۰,۷۹۷۲
		شهر	۰	۰	۰	۰,۰۰۰۰
صنعتی	گروه های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷ ت مورخ ۲۶/۱۲/۸۷ هیات وزیران با اصلاحات بعدی آن	شهر	۰	۰	۰	۰,۰۰۰۰
		مجموع کاربری ها بدون سکونت	۶۷,۰۴	۱,۷۴۶	۶۸,۷۸۶	۷۲,۰۳۶۵
جمع			۹۳,۵۹	۱,۷۶۴	۹۵,۳۳۶	۹۹,۸۸۶۵

۳-۸- تبیین شاخص های عمومی برنامه ریزی

شاخص های عمومی برنامه ریزی مانند متوسط نفر بر واحد مسکونی و میانگین واحد مسکونی در هر زیر حوزه در قالب جدول زیر معرفی گردیده ولیکن صرفا در این راستا که ترسیمی از وضعیت عمومی تراکم های ساختمانی در زیر پهنه ها ترسیم گردد فرآیند زیر نیز تعریف گردید :

در روند محاسبه ابتدا می بایست مساحت هر زیر پهنه مشخص گردد سپس پس از کسر سهم خدمات محله ناحیه منطقه و هرآنچه کاربری خدماتی مقیاس شهری در طرح جامع مشخص نگردیده است میزان سهم خالص کاربری مسکونی بدست خواهد آمد. در ادامه پس از تقسیم مساحت خالص بر سرانه مسکونی، جمعیت هر زیر حوزه مشخص می گردد. از تقسیم جمعیت هر زیر حوزه بر بعد خانوار، تعداد خانوار محاسبه می گردد و حاصلضرب این عدد در میانگین اندازه واحد مسکونی هر زیر حوزه، زیربنای کل همان زیر حوزه را مشخص می نماید که با در دست داشتن زیربنای کل و مساحت خالص مسکونی می توان تراکم متوسط را به صورت حدودی و با میل به سمت حداکثر محاسبه نمود در این محاسبه با توجه به اینکه میانگین اندازه سرانه مسکونی متوسط کلیه گونه های مستلزم تامین اعم از یک یا دو خانواری، آپارتمان و مجموعه ها و بلندمرتبه (در محدوده موسوم به زکریای ۲) است لذا جمعیت هر زیر حوزه دارای دقت نیست (در حوزه های با درآمد بالا بیش از اندازه ی واقعی و نیازمند تعدیل در قالب طرح تفصیلی است) لازم به ذکر است که جدول ذیل صرفا به منظور ترسیم سیمای کلی از تراکم ساختمانی مسکونی بوده و می بایستی در قالب تحقق جمعیت، سرانه های مصوب و ضوابط و مقررات طرح حاضر، در طرح تفصیلی حوزه تدقیق گردد.

نکته بسیار مهم ۱: جداول حدودی جمعیت پذیری در هر زیر حوزه و تراکمهای ساختمانی حدودی مایل به حداکثری مندرج در آن، ظرفیت زیر حوزه محسوب نمی گردد و به هیچ عنوان ملاک تعیین تراکم ساختمانی و جمعیتی برای یک قطعه نبوده و تراکم ساختمانی و تعداد واحد برای پلاکها با رعایت سقف جمعیتی هر حوزه، و تامین سرانه های تعیین شده برای آن به عنوان استانه های مغایرت اساسی، و با لحاظ مطالعات منظری، زیست محیطی، کالبدی و اجتماعی و... در قالب طرح تفصیلی تعیین میگردد.

نکته ۲: جمعیت تعیین شده برای هر حوزه، حداکثر جمعیت حوزه بوده و در صورت عدم امکان تامین خدمات و یا لحاظ سایر الزامات کاهش آن مورد تاکید است. تامین خدمات برابر سرانه های تعیین شده ارجح به جمعیت پذیری می باشد.

جدول شماره ۳-۳ ترسیم حدودی توزیع تراکم های ساختمانی با میل به حداکثر در حوزه جنوب غربی

تراکم ساختمانی متوسط	این تراکم با سرانه مجموع الگوی یک یا چند خانواری تنظیم شده و با توجه به سهم بیشتر الگوهای چند خانواری، در توزیع بین یک و چند خانواری، میل به حداکثر دارد.	زیر بنای کل	میانگین زیر بنای واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی	نفر بر واحد مسکونی (آینده)	حداکثر جمعیت	مساحت خالص مسکونی (مترمربع) تقریبی با محاسبه متوسط ۲۶,۵۵ متر مربع مسکونی	مساحت زیر پهنه ها (مترمربع)	زیر پهنه ها
۲۰۰	۱,۸۹۶۰۳	۴۹۸۳۵۶۲	۱۵۰	۳۳۲۲۳,۷۴۸۳	۲,۹	۹۶۳۴۸,۸۷	۲۶۲۸۴۱۹,۱۵	۵۴۱۹۴۲۰,۹۳	زیر پهنه یک
۱۵۰	۱,۴۵۹۰۳۵	۶۴۶۵۴۴۳	۱۳۰	۴۹۷۳۴,۱۷۷۱	۳,۳	۱۶۴۱۲۲,۸	۴۴۳۱۳۱۵,۱۸	۹۱۳۶۷۳۲,۳۲	زیر پهنه دو
۱۳۰	۱,۲۵۲۷۲۳	۹۶۵۷۵۵۳	۱۱۵	۸۳۹۷۸,۷۲۳۷	۳,۴	۲۸۵۵۲۷,۷	۷۷۰۹۲۴۶,۸۴	۱۵۸۹۵۳۵۴,۳	زیر پهنه سه
۱۰۰	۰,۹۷۴۶۵۹	۱۲۲۷۲۰۹	۱۰۰	۱۲۲۷۲,۰۸۸۵	۳,۸	۴۶۶۳۳,۹۴	۱۲۵۹۱۱۶,۲۸	۲۵۹۶۱۱۶,۰۴	زیر پهنه چهار
۱۰۰	۰,۷۳۰۹۹۴	۱۷۱۲۰۴,۹	۷۵	۲۲۸۲,۷۳۱۳۵	۳,۸	۸۶۷۴,۳۷۹	۲۳۴۲۰۸,۲۳۶	۴۸۲۹۰۳,۵۸	زیر پهنه پنج

جدول ۳-۴ : سهم جمعیت زائرو جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی در حوزه جنوب غربی

رتبه در شهر	سهم از شهر	جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی	جمعیت زائر	حوزه
۷	۵	۲۰۸۵۹,۵۴	۲۷۴۴۶,۷۷	شمال غرب
۶	۶	۲۵۰۳۱,۴۵	۳۲۹۳۶,۱۲	جنوب غربی
۵	۷	۲۹۲۰۳,۳۶	۳۸۴۲۵,۴۸	میانی غربی
۲	۱۸	۷۵۰۹۴,۳۷	۹۸۸۰۸,۳۸	میانی شرقی
۴	۱۲,۱	۵۰۴۸۰,۱۰	۶۶۴۲۱,۱۹	شمال شرقی
۳	۱۲,۳	۵۱۳۱۴,۴۸	۶۷۵۱۹,۰۶	جنوب شرقی
۱	۴۰	۱۶۶۸۷۶,۳۸	۲۱۹۵۴۷,۱۹	مرکزی

فصل چهارم

حوزه مرکزی



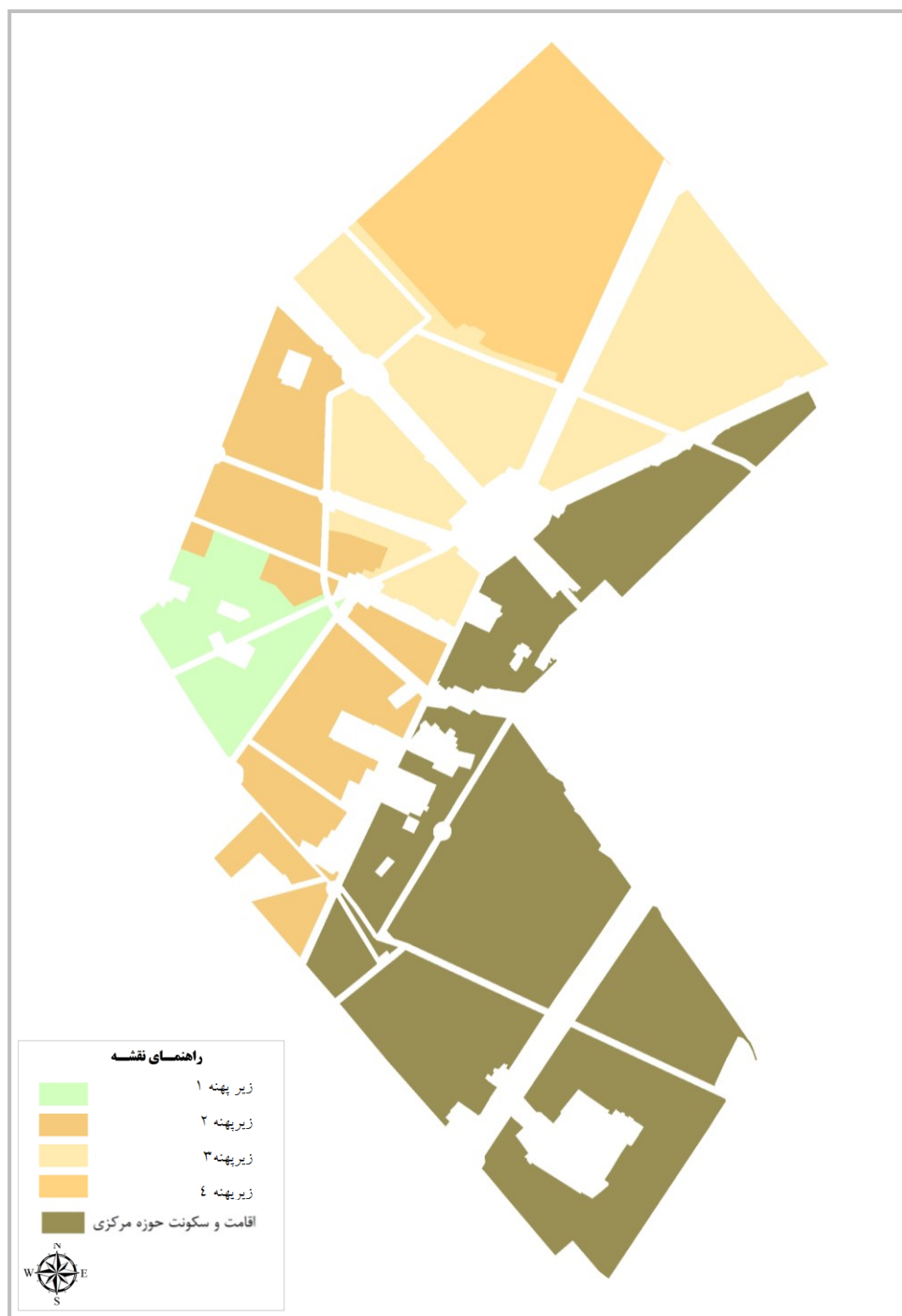
۴-۱- جایگاه حوزه مرکزی در حوزه بندی طرح جامع :

نقشه شماره ۴-۱: جایگاه حوزه مرکزی در حوزه بندی شهر مشهد



۲-۴- زیر پهنه های حوزه مرکزی

نقشه شماره ۲-۴: زیر پهنه های حوزه مرکزی



۴-۳- حوزه مرکزی؛ حوزه تشریف و زیارت

حرم امام رضا به عنوان عنصر اصلی و محوری توسعه شهر در این حوزه واقع شده و تمامی عرصه های تخصصی برنامه ریزی در این حوزه را تحت تاثیر خود قرار می دهد. با توجه به شکل شهر مشهد، این حوزه نقشی تعیین کننده در ساختار فضایی شهر و شبکه معابر آن دارد و میدان شهدا به عنوان مهم ترین فضای شهری کلانشهر مشهد و به تعبیری، میدان مدنی شهر در این حوزه پیش بینی شده و در حال شکل گیری است.

این حوزه در مراحل توسعه شهر مشهد به عنوان مرکز شهر تمامی کارکردهای این رده را در خود جای داده و در حال حاضر با تراکم شدید فعالیت و جمعیت بهره بردار روبروست که با کارکرد زیارت و گردشگری فضاتناقض دارد.

این حوزه، بیشترین امکانات گردشگری فرهنگی و تاریخی شامل موزه ها و بناهای تاریخی را در خود جای داده است. همچنین بیشترین تعداد هتل ها و اقامتگاه های موقت و خرده فروشی ها به عنوان فعالیت های مرتبط با گردشگری در این حوزه مستقر هستند.

در این حوزه، قیمت اراضی عمدتاً به دو گروه اصلی تقسیم می شود: اراضی نزدیک به حرم بسیار گرانقیمت هستند و هرچه فاصله زمین ها از حرم زیاد و به بافت های مسکونی نزدیک می شوند، قیمت آنها کاهش می یابد.

بافت کالبدی قدیم مشهد در این حوزه واقع شده است. به همین جهت، باززنده سازی یادمان های پهنه بافت تاریخی یکی از موضوعات اصلی برنامه ریزی این حوزه محسوب می شود.

این حوزه از نظر پراکنش فضاهای سبز و باز عمومی نسبت به سایر حوزه های شهری، بسیار محروم است. به عبارت کلی تر، سطح توزیع کاربری های خدماتی و نحوه پراکنش آنها به لحاظ پاسخگویی به نیازهای ساکنین دائم و موقت در شرایط نامطلوبی قرار دارد.

حرم و میدان شهدا، دو کانون اصلی جذب سفر در شهر هستند و مقصد تعداد زیادی از سفرهای عمومی درون شهری محسوب می شوند.

همراه با کاهش محسوس کیفیت زیست و سکونت در این حوزه، تعداد زیادی از ساکنین قدیمی، محل سکونت خود را ترک کرده و به سایر نقاط شهر مهاجرت کرده اند: و افرادی از دهک های پایین درآمدی جایگزین آنها شده اند.

۴-۴- گزاره های اساسی توسعه در حوزه مرکزی

با توجه به محول شدن دستور کار " مطالعه ویژه الگوی توسعه حوزه مرکزی " به مشاور طرح توسعه و عمران شهر، گزاره های اساسی توسعه در حوزه از جنبه های مختلف نظامات توسعه پس از مطالعات صورت گرفته به شرح ذیل مطرح است:

نظام عملکرد و فعالیت :

- وجود آثار با ارزش تاریخی و فرهنگی متعدد و مهم در حوزه، توجه جدی به احیاء و تقویت ارزش ها و میراث فرهنگی و تاریخی حوزه مرکزی شهر مشهد در ساختار عملکرد و فعالیت این حوزه همراه با در نظر گرفتن نیاز های شهرنشینی جدید و شهروندان امروزی را تاکید می کند.
- تراکم شدید فعالیت و سرمایه درحوزه مرکزی بویژه در محورهای عمده فعالیتی حوزه شکل یافته است که می بایست در زمینه توزیع و پیوند این حوزه با شهر و انتقال پتانسیل های فراینده آن توجه جدی شود.
- عمده ترین ویژگی حوزه مرکزی کلانشهر مشهد حجم بالای جمعیت بهره بردار آن (زائرین که عمدتاً نیز کم درآمد هستند) است که می بایست متأثر از نیازها، ویژگی ها و خصوصیات این قشر جمعیتی درنحوه برنامه ریزی و توسعه این حوزه توجه جدی شود.
- فقدان و کمبود فضاهای فراغتی، عرصه های همگانی و عمومی (سبز و باز) در حوزه مرکزی جابجایی های جمعیت به صورت کاهش تدریجی جمعیت ساکن مرکز شهر و افزایش سهم مسکن موقت می بایست در طرح ریزی توسعه بویژه حوزه های مسکونی مورد توجه جدی قرار گیرد.

نظام حرکت و دسترسی :

- ضعف و نقصان انسجام شبکه ارتباطی حوزه در توزیع و انتقال جریان حرکت در سطح حوزه و اتصال آن با خارج از حوزه، موجب می شود، ضمن توجه به یکپارچگی و تسهیل حرکت ورودی و خروجی به حوزه، در پیوند با سایر حوزه ها و مبادی ورودی شهر، نظام شبکه های دسترسی در حوزه مورد بازبینی قرار گیرد.
- پتانسیل بالقوه و بالای جذب سفر درکنار نامناسب بودن ساختار شبکه ارتباطی با ویژگی کارکردی حوزه، موجب ضرورت توجه جدی به بهینه کردن نظام جابه جایی و کاهش ترافیک موتور و کارآمدتر کردن حمل و نقل همگانی، در حوزه و ارتباط آن با کل شهر می شود.

▪ پتانسیل و جاذبه بالقوه بسیار قوی در حرکت پیاده و دوچرخه در کنار تداخل حرکت سواره و پیاده در محورهای منتهی به حرم مطهر، همزمان با تاکید بر ایمنی حرکت در حوزه، نیازمند تدارک و تقویت مسیرهای پیاده و دوچرخه در حوزه در پیوند با حرم مطهر و مراکز شهری پیرامون است.

نظام فضایی-ادراکی :

▪ سیمای مغشوش و ناخوانا، ناهمگونی در بافت و اغتشاش فضایی وضع موجود مرکز شهر در تناقض با شاخصیت بارگاه امام هشتم به عنوان عنصر هویت بخش شهر مشهد (با توجه به اهمیت ویژه آن در سطح ملی و فراملی) است.

▪ از محدوده مرکزی شهر که مشهد تاریخی را با تمامی میراث ارزشمند تاریخی در بر گرفته است انتظار می رود هویت، حس تعلق و این همانی را در شهروندان و زائران زنده نگاه دارد.

نظام عرصه های همگانی:

▪ فقدان فضاهای باز عمومی ویژه با توجه به تمرکز حضور و تراکم جمعیت (مخاطب حوزه مرکزی)، در ارتباط و هم پیوندی با جاذبه های زیارتی با محوریت حرم مطهر

▪ کمبود کریدورهای پیاده تجهیز شده، در حالی که به واسطه اهمیت تاریخی محدوده و حضور مجموعه حرم مطهر و سایر کارکردها که پیرامون آن شکل گرفته اند، پتانسیل ایجاد و توسعه شبکه پیاده راه ها در حوزه مرکزی وجود دارد.

۴-۵- نقش و وظایف حوزه مرکزی

بافت کالبدی قدیم مشهد در این حوزه واقع شده است. به همین جهت، باززنده سازی یادمان های پهنه بافت تاریخی یکی از موضوعات اصلی برنامه ریزی این حوزه محسوب میشود. حوزه مرکزی مشتمل بر دو بخش شامل ۳۶۰ هکتاری بافت پیرامون حرم مطهر و ۸۴۲ هکتاری پیرامون آن است. نقش و جایگاه قابل پیش بینی برای این حوزه در چارچوب الگوی عمومی توسعه کلانشهر مشهد با تاکید بر فراهم آوردن فضای متعالی تشریف و زیارت عبارتند از:

- زیارت و گردشگری با محوریت حرم امام رضا (ع) و عناصر تاریخی و فرهنگی موجود و قابل تجهیز در حوزه در مقیاس ملی و فراملی به عنوان کارکرد پایه حوزه متکی بر بستر شبکه فضاهای شهری سرزنده و فعال
- تمرکز فعالیت های همخوان مرکز شهری با فعالیت پایه حوزه و فضاهای عمومی رده شهری

• توزیع کننده اصلی نظام حرکت و دسترسی در شبکه و سیستم های مختلف حمل و نقل شهری

• نقش و سیاست های کلان حوزه از جنبه های مختلف نظامات توسعه پس از مطالعات صورت گرفته به شرح ذیل مطرح شده است:

در نظام عملکرد و فعالیت:

- تنظیم ساختار عملکرد و فعالیت حوزه با توجه به احیاء و تقویت ارزش های فرهنگی و تاریخی حوزه

- پیوند پتانسیل های فزاینده عملکردی حوزه با حوزه های شهری پیرامون در غالب ساختاری منسجم و همکار

- تنظیم طرح ریزی عملکردی حوزه مرکزی متناسب با جمعیت انبوه بهره بردار غیر ساکن و متاثر از از نیازها، ویژگی ها و خصوصیات اجتماعی آنها

- طرح ریزی شبکه ای از عرصه های همگانی با غلبه سبز و باز با مرکزیت حرم مطهر و کانون های مقصد پیرامون حوزه

- تعریف تسلسل فضایی - عملکردی در حوزه های مسکونی پیشنهادی از حرم مطهر تا بافت های شهری پیرامون حوزه

در نظام حرکت و دسترسی:

- طرح ریزی سیستم حمل و نقل همگانی کارا و متناسب با تقاضای انبوه سفر و زمینه سازی انتقال و تبادل سفر در حوزه

- ارتقا و تسهیل شبکه ای حرکت پیاده و دوچرخه سواری در پیوند با مراکز جاذب سفر در حوزه

در نظام فضایی - ادراکی:

- نظم بخشی ساختار کالبدی و بصری شهر با محوریت حرم امام رضا (ع) و شأن و جایگاه آن
- تداوم حال و هوای تاریخی و پیوند با گذشته، حس تعلق و این همانی (در شهروندان و زائران) در محدوده مرکزی و تاریخی شهر مشهد

- تقویت نشانه های شهری به منظور افزایش خوانایی و ارتقاء نظام ادراکی در حوزه مرکزی

در نظام عرصه های همگانی:

- ایجاد، طراحی و تجهیز فضاهای باز و عمومی در ارتباط با جاذبه های زیارتی
- افزایش عرصه های سبز و باز همگانی به منظور کاهش اثرات سوء آلودگی های محیطی

- تنظیم شبکه فضاهای عمومی شهر و عرصه های همگانی در حوزه مرکزی با در نظر گرفتن جمعیت غیر ساکن

- نظم بخشی به شبکه سبز و باز پیاده با اتکا به کانون های موجود ظرفیت توسعه

۴-۶- ضوابط و معیارهای برنامه ریزی جمعیت و مسکن در حوزه مرکزی

با توجه به عقد قرارداد تهیه طرح تجدید نظر برای بافت پیرامونی حرم مطهر، جداول زیر صرفاً مختص حوزه ۸۴۲ هکتاری می باشد.

جدول شماره ۴-۱: ضوابط و معیارهای برنامه ریزی جمعیت و مسکن در حوزه مرکزی

شاخص های کلان حوزه مرکزی	
مقدار	شاخص های کلان
۸۴۲/۴	مساحت حوزه (هکتار)
۹۰۵۵۲	جمعیت ۱۳۸۵
۷۶۶۰۰	جمعیت بر اساس متغیرهای رشد جمعیت
۹۷۴۰۰	جمعیت مصوب
۹۳/۳	سرايه ناخالص موجود
۲۳/۸	سرايه زمين مسكوني بر اساس جمعيت مصوب (مترمربع)
۶۲/۷	سرايه زمين غير مسكوني بر اساس جمعيت مصوب (مترمربع)
۸۶/۵	سرايه كل بر اساس جمعيت مصوب (مترمربع)
۲۳۱/۸	زمين مسكوني بر اساس جمعيت مصوب (هكتار)
۴۲۰	نفر بر هكتار خالص
۱۱۵	نفر بر هكتار ناخالص

۴-۷- ضوابط و معیارهای کلان برنامه ریزی کاربری زمین در حوزه مرکزی

جدول شماره ۴-۲: سرانه های پیشنهادی شهروند و زائر در حوزه مرکزی

کاربری	کاربری سطح دو	مقیاس	پیشنهادی شهروند	پیشنهادی زائر	مجموع	سهم (درصد)
مسکونی	تک خانواری	محله	۲۳,۸	۰	۲۳,۸	۲۷,۵٪
	چند خانواری	فرامحله				
	خدمات خوابگاهی					
آموزش، تحقیقات و فناوری	آموزش عالی	شهر	۰,۳۷	۰	۰,۳۷	۰,۴۳٪
	علوم دینی		۰,۲۲	۰		۰,۲۵٪
	مراکز علمی و پژوهشی		۰,۰۵	۰		۰,۰۶٪
آموزشی		محله	۰,۸۳	۰	۲,۱۵	۰,۹۶٪
		ناحیه	۱,۳۱	۰		۱,۵۱٪
		منطقه	۰,۰۱	۰		۰,۰۱٪
		شهر و فراشهر	۰	۰		۰,۰۰٪
اداری ویژه (کدهای ۲۳۲۲ تا ۲۳۲۵ در قالب سرانه های کاربری تجاری لحاظ گردیده ولیکن برای کد ۲۳۲۱ سرانه معادل میزان حاضر پیشنهاد می گردد که در قالب ضوابط مجاز در سایر کاربری ها قابل پیش بینی است		ناحیه	۰,۱۶	۰	۰,۱۶	۰,۱۸٪
اداری انتظامی (بدون لحاظ کد ۲۳۲۰)		ناحیه	۰,۱۳	۰	۲,۷۲	۰,۱۵٪
		منطقه	۰,۴۹	۰		۰,۵۷٪
		شهر و فراشهر	۲,۱	۰		۲,۴۳٪
تجاری ، خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	تجاری	محله	۰,۳۴	۰	۶,۷۹	۰,۳۹٪
		ناحیه	۱,۲۶	۰		۱,۴۶٪
		منطقه	۲,۲۶	۰,۰۳		۲,۶۱٪
		شهر	۲,۶۷	۰,۰۳		۳,۱۲٪
خدمات غیر انتفاعی		منطقه	۰,۲۳	۰	۰,۲۳	۰,۲۷٪
ورزشی		محله	۰,۲۸	۰	۱,۱۰	۰,۳۲٪
		ناحیه	۰,۴۰	۰		۰,۴۶٪
		منطقه	۰,۳۳	۰		۰,۳۹٪
		شهر	۰,۰۹	۰		۰,۱۰٪
درمانی		محله	۰,۲۱	۰	۲,۸۹	۰,۲۴٪
		ناحیه	۰,۰۸	۰,۰۹		۰,۲۰٪
		منطقه	۰,۱۹	۰		۰,۲۲٪
		شهر	۱,۷۳	۰,۵۹		۲,۶۸٪
فرهنگی و هنری		محله	۰,۰۶	۰	۱,۰	۰,۰۷٪
		ناحیه	۰,۳۰	۰		۰,۳۵٪
		منطقه	۰,۱۷	۰		۰,۲۰٪
		شهر	۰,۳۸	۰,۱۲		۰,۵۸٪
پارک		محله	۱,۸۷	۰	۴,۰۲	۲,۱۶٪
		ناحیه	۱,۹۹	۰		۲,۳۰٪
		شهر	۰,۱۲	۰,۰۴		۰,۱۸٪
مذهبی		محله	۰,۳۲	۰	۰,۸۷	۰,۳۷٪
		ناحیه	۰,۵۵	۰		۰,۶۴٪
تجهیزات شهری		ناحیه	۰,۲	۰,۲۲	۰,۴۲	۰,۴۹٪
تاسیسات شهری		ناحیه	۰,۲	۰	۰,۲	۰,۲۳٪
خدمات حمل و نقل		ناحیه	۰,۲۹	۰	۰,۸۳	۰,۳۴٪
		منطقه	۰,۴۱	۰		۰,۴۷٪
		شهر	۰,۱۳	۰		۰,۱۵٪
معايير		شریانی درجه دو اصلی	۴,۸	۰	۲۶,۹۲	۵,۵۵٪
		شریانی درجه دو فرعی	۶,۶	۰		۷,۶۱٪
		جمع و پخش کننده	۱۴,۸	۰		۱۷,۱۱٪
		پیاده راه	۰,۷	۰		۰,۸۶٪
انبارداری			۰	۰	۰	۰
نظامی		شهر	۰	۰	۰	۰
باغات و کشاورزی	باغات		۰	۰	۰	۰
	کشاورزی		۰	۰	۰	۰
تاریخی		شهر	۰,۷۶	۰	۰,۷۶	۰,۸۸٪
طبیعی		شهر	۰	۰	۰	۰,۰۰٪
حریم	عوارض طبیعی	شهر	۰,۱۹	۰	۰,۱۹	۰,۲۲٪
	شبکه های زیربنایی		۰	۰		۰,۰۰٪
اقامتی		شهر	۱۱	۱۱	۱۱	۱۲,۷۲٪
تفریحی گردشگری			تفریحی	۰	۰	۰
صنعتی		گروه های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت مورخ ۲۶/۱۲/۸۷ هیات وزیران با اصلاحات بعدی آن		۰	۰	۰,۰۰٪
جمع			۷۴,۴	۱۲,۱	۸۶,۵	۱۰۰,۰۰٪

۴-۸- تبیین شاخص های عمومی برنامه ریزی

شاخص های عمومی برنامه ریزی مانند متوسط نفر بر واحد مسکونی و میانگین واحد مسکونی در هر زیر حوزه در قالب جدول زیر معرفی گردیده ولیکن صرفا در این راستا که ترسیمی از وضعیت عمومی تراکم های ساختمانی در زیر پهنه ها ترسیم گردد فرآیند زیر نیز تعریف گردید :

در روند محاسبه ابتدا می بایست مساحت هر زیر پهنه مشخص گردد سپس پس از کسر سهم خدمات محله ناحیه منطقه و هرآنچه کاربری خدماتی مقیاس شهری در طرح جامع مشخص نگردیده است میزان سهم خالص کاربری مسکونی بدست خواهد آمد. در ادامه پس از تقسیم مساحت خالص بر سرانه مسکونی، جمعیت هر زیر حوزه مشخص می گردد. از تقسیم جمعیت هر زیر حوزه بر بعد خانوار، تعداد خانوار محاسبه می گردد و حاصلضرب این عدد در میانگین اندازه واحد مسکونی هر زیر حوزه، زیربنای کل همان زیر حوزه را مشخص می نماید که با در دست داشتن زیربنای کل و مساحت خالص مسکونی می توان تراکم متوسط را به صورت حدودی و با میل به سمت حداکثر محاسبه نمود در این محاسبه با توجه به اینکه میانگین اندازه سرانه مسکونی متوسط کلیه گونه های مستلزم تامین اعم از یک یا دو خانواری، آپارتمان و مجموعه ها است لذا جمعیت هر زیر حوزه دارای دقت نیست (در حوزه های با درآمد بالا بیش از اندازه ی واقعی و نیازمند تعدیل در قالب طرح تفصیلی است) لازم به ذکر است که جدول ذیل صرفا به منظور ترسیم سیمای کلی از تراکم ساختمانی مسکونی بوده و می بایستی در قالب تحقق جمعیت، سرانه های مصوب و ضوابط و مقررات طرح حاضر، در طرح تفصیلی حوزه تدقیق گردد .

نکته بسیار مهم ۱: جداول حدودی جمعیت پذیری در هر زیر حوزه و تراکمیهای ساختمانی حدودی مایل به حداکثری مندرج در آن، ظرفیت زیر حوزه محسوب نمی گردد و به هیچ عنوان ملاک تعیین تراکم ساختمانی و جمعیتی برای یک قطعه نبوده و تراکم ساختمانی و تعداد واحد برای پلاکها با رعایت سقف جمعیتی هر حوزه، و تامین سرانه های تعیین شده برای آن به عنوان استانه های مغایرت اساسی، و با لحاظ مطالعات منظر، زیست محیطی، کالبدی و اجتماعی و ...، در قالب طرح تفصیلی تعیین میگردد.

نکته ۲: جمعیت تعیین شده برای هر حوزه، حداکثر جمعیت حوزه بوده و در صورت عدم امکان تامین خدمات و یا لحاظ سایر الزامات کاهش آن مورد تاکید است. تامین خدمات برابر سرانه های تعیین شده ارجح به جمعیت پذیری می باشد.

جدول شماره ۴-۳: ترسیم حدودی توزیع تراکم های ساختمانی با میل به حداکثر در حوزه مرکزی

تراکم ساختمانی متوسط	این تراکم با سرانه مجموع الگوی یک یا چند خانواری تنظیم شده و با توجه به سهم بیشتر الگوهای چند خانواری، در توزیع بین یک و چند خانواری، میل به حداکثر دارد.	زیر بنای کل	میانگین زیر بنای واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی	نفر بر واحد مسکونی (آینده)	حداکثر جمعیت*	مساحت خالص مسکونی (مترمربع) تقریبی با محاسبه متوسط ۲۳،۸ متر مربع مسکونی	مساحت زیر پهنه ها (مترمربع)	زیر پهنه ها
۲۴۰	۲,۴۱۲۰۸	۴۰۵۹۱۸,۶	۱۵۵	۲۶۱۸,۱۲۹	۲,۷	۷۰۷۰,۸۳۹۴	۱۶۸۲۸۶	۳۵۰۵۹۵,۷۸۵۲	زیر پهنه یک
۱۶۰	۱,۶۲۶۴۶	۷۳۶۷۶۱,۲	۱۲۰	۶۱۳۹,۶۷۷	۳,۱	۱۹۰۳۲,۹۹۸	۴۵۲۹۸۵	۹۴۳۷۱۹,۴۹۸۸	زیر پهنه دو
۱۳۰	۱,۳۵۹۳۷	۷۶۲۳۲۵,۲	۱۱۰	۶۹۳۰,۲۲۹	۳,۴	۲۳۵۶۲,۷۷۹	۵۶۰۷۹۴	۱۱۶۸۳۲۱,۱۴۹	زیر پهنه سه
۱۱۰	۱,۱۱۲۲۱	۶۵۸۴۱۴,۳	۹۰	۷۳۱۵,۷۱۴	۳,۴	۲۴۸۷۳,۴۲۸	۵۹۱۹۸۸	۱۲۳۳۳۰۷,۴۷۶	زیر پهنه چهار
۱۳۰	۱,۳۵۹۳۷	۶۴۹۳۸۳,۳	۱۱۰	۵۹۰۳,۴۸۴	۳,۴	۲۰۰۷۱,۸۴۶	۴۷۷۷۱۰	۹۹۵۲۲۹,۰۳۱۸	سکونت و اقامت (۴۰ درصد سکونت زیر حوزه سه - ۶۰ درصد اقامت)

* مابقی سهم جمعیت متعلق به محور مختلط تجاری بوده که ۳۰ درصد آن سهم سکونت است.

جدول شماره ۴-۴: سهم جمعیت زائرو جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی در حوزه مرکزی

رتبه در شهر	سهم از شهر	جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی	جمعیت زائرو	حوزه
۷	۵	۲۰۸۵۹,۵۴	۲۷۴۴۶,۷۷	شمال غرب
۶	۶	۲۵۰۳۱,۴۵	۳۲۹۳۶,۱۲	جنوب غربی
۵	۷	۲۹۲۰۳,۳۶	۳۸۴۲۵,۴۸	میانی غربی
۲	۱۸	۷۵۰۹۴,۳۷	۹۸۱۰۸,۳۸	میانی شرقی
۴	۱۲,۱	۵۰۴۸۰,۱۰	۶۶۴۲۱,۱۹	شمال شرقی
۳	۱۲,۳	۵۱۳۱۴,۴۸	۶۷۵۱۹,۰۶	جنوب شرقی
۱	۴۰	۱۶۶۸۷۶,۳۸	۲۱۹۵۴۷,۱۹	مرکزی

فصل پنجم

حوزه میانی شرقی



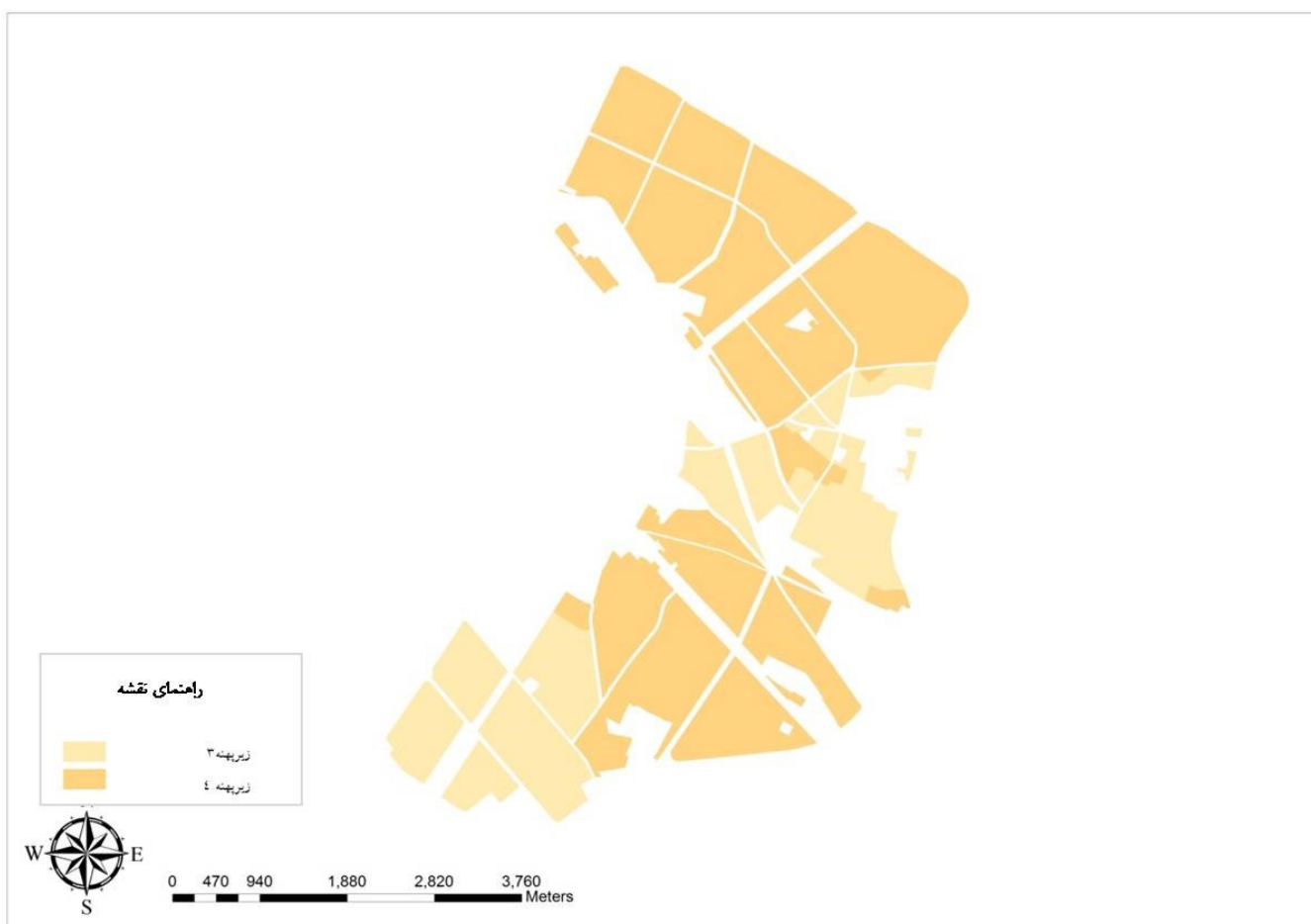
۵-۱- جایگاه حوزه میانی شرقی در حوزه بندی طرح جامع :

نقشه شماره ۵-۱: جایگاه حوزه میانی شرقی در حوزه بندی طرح جامع مشهد



۲-۵- زیر پهنه های حوزه میانی شرقی

نقشه شماره ۲-۵: زیر پهنه های حوزه میانی شرقی



۵-۳- حوزه میانی شرقی؛ حوزه ی خدمات و درگاه ورود به حوزه زیارت

در این حوزه بیش از ۵۰ درصد اراضی متعلق به آستان قدس رضوی است و توسعه اولیه آن در سالهای ۵۵- ۱۳۴۵ اتفاق افتاده است. ساختار کالبدی - فضایی حوزه دارای دوگانگی است. اراضی باز بایر و یا زارعی در میان قطعات ریزدانه و فشرده و بافت کالبدی فرسوده قرار گرفته اند. از نظر فعالیتی، از یک سو در حاشیه شمالی و شرقی دارای ارتباط قوی فضایی با سکونتگاه های غیررسمی متمرکز در حوزه شمال شرقی است و نوعی مرجع خدماتی این حوزه ها محسوب می گردد:

و از سوی دیگر پس از حوزه مرکزی بیشترین تعداد هتل ها، اقامتگاه های موقت و مراکز خدمات پذیرایی و رستوران ها را در حاشیه های جنوبی و غربی مرتبط با حرم امام رضا (ع) در خود جای داده است.

، ارتباط این حوزه با سایر نقاط شهر بسیار ضعیف است. این خود موجب تنزل توان این حوزه در جلب فعالیت های رده شهری و فراشهری و افت کیفیات فضایی آن شده است.

با توجه به پیوند قوی این حوزه با مناطق پیرا شهری، محل تمرکز عمده، انبارها، میادین بار و ... در سطح شهر است: که موجب جذب سفر خودروهای سنگین می شوند. این امر با امنیت و آرامش مورد نیاز دیگر کارکردهای شهری به ویژه سکونت همخوانی ندارد و موجب تنزل کیفیت بافت های مسکونی پیرامون می شود. همچنین، جداره محورهای اصلی این حوزه محل تمرکز خدمات دروازه ای شده است. به علاوه اینکه، کاربری های ناسازگار درشت دانه نظیر سیلو، گمرک، مخازن سوخت و ... درون این حوزه قرار گرفته اند.

از نظر قشریندی اجتماعی ساکنان، محل سکونت دهک های پائین تا متوسط اجتماعی است و در سال های اخیر بخش زیادی از اراضی کشاورزی این حوزه به صورت غیرمجاز تفکیک و به واحدهای مسکونی بدل شده اند.

از نظر توزیع فضاهای سبز و بازعمومی، بسیار محروم است. محدود پارک های موجود نیز در ایام پرتراکم مورد بهره برداری زائران قرار میگیرد. همچنین، به دلیل انبوهی جمعیت، فرسودگی بافت، نابسامانی فضایی و عملکردی، وجود بافت های فرسوده شهری و تعدد واحدهای مخروبه، پراکنش فضاهای باز و بایر فاقد نظارت و کنترل اجتماعی و تداخل گردشگران در محلات مسکونی، در برابر مخاطرات - طبیعی، امنیت اجتماعی و دفاعی بسیار آسیب پذیر است.

۵-۴- گزاره های اساسی توسعه در حوزه میانی شرقی

- بخش عمده ای از محلات و بافت های مسکونی حوزه، در معرض فرسودگی قرار دارند. این امر، در کنار تمرکز بالای جمعیت و کمبود شدید خدمات سکونت سبب شده است کیفیت سکونت حوزه به شدت نزول یابد. که در برنامه ریزی توسعه حوزه نیازمند اهتمام جدی است.
- با وجود موقعیت بسیار مناسب ارتباطی با شبکه های اصلی حرکت و دسترسی شهر و همجواری با حوزه مرکزی کلانشهر مشهد، به لحاظ پذیرش نقش های توسعه ای شهری و کلانشهری دچار ضعف ساختاری است. که در این راستا و به منظور انتقال و هدایت توسعه به پهنه های عقب مانده از توسعه شرقی و شمالی شهر می بایست اهتمام جدی صورت گیرد.
- بهره مندی بهینه از فرصتهای توسعه یی اراضی باز و بایر حوزه در راستای تعادل بخشی توسعه بین پهنه های شرقی و غربی شهر و کاهش شکاف توسعه یافتگی در کلانشهرمشهد نیازمند توجه ویژه در برنامه ریزی توسعه و عمران این حوزه است.

۵-۵- نقش و وظایف حوزه میانی شرقی

نقش و جایگاه این حوزه در چارچوب الگوی توسعه عمومی کلانشهر مشهد بصورت ؛ تجهیز فضا برای سکونت به عنوان کارکرد پایه حوزه و تقویت نقش های شهری و فراشهری حوزه در سازمان عملکردی کلانشهر مشهد - با تاکید بر نقش خدمات زیارتی و دروازه ای ورود به حوزه زیارتی شهر پیش بینی می شود.

در این راستا ؛

- همپیوندی محورها و کانون های حوزه با حرم مطهر و سایر مراکز شهری
- ارتقاء کیفیات توسعه (محیط اقتصادی، اجتماعی و کالبدی)
- جابه جایی و حذف فعالیت ها و کارکردهای ناهمخوان شهری و فعالیت های دروازه ای مستقر در جداره محورهای اصلی و جایگزینی آنها با فعالیت خدماتی و همخوان مورد نیاز
- تکمیل خدمات، تجهیزات و زیرساختهای مورد نیاز سکونت و رفاه ساکنین در سطوح محلی، ناحیه ای و منطقه ای.
- تکمیل حلقه شبکه های سلسله مراتبی معابر شهری و آرامسازی عبور و مرور درون محلات
- تسهیل ارتباط حوزه با دیگر حوزه های شهری به کمک تکمیل حلقه های معابر رده شهری
- تعریف کانون فعالیتی فراحوزه ای به منظور استقرار کارکردهای رده شهری

- ارائه فعالیتهای تخصصی در سطح حوزه، شهری و فراشهری ؛ در قالب راسته ها و پهنه های فعالیتی تخصصی مانند فروش خشکبار و مواد غذایی، تولید و فروش مانتو، کیف و کفش، لوازم عروسی، فروش لوازم لوکس اتومبیل و قطعات یدکی، و...
- تجهیز شبکه فضاهای شهری درون حوزه به عنوان بستر تعامل اجتماعی و ارتقای کیفیت فضایی حوزه
- تقویت فضایی پهنه های مرتبط با حوزه مرکزی برای جلب کار و سرمایه حاصل از فعالیت پایه زیارت و گردشگری رده ملی و فراملی جاری در این حوزه

۵-۶- ضوابط و معیارهای برنامه ریزی جمعیت و مسکن در حوزه میانی شرقی

جدول شماره ۵-۱: ضوابط و معیارهای برنامه ریزی در حوزه میانی شرقی

شاخص های کلان حوزه میانی شرقی	
مقدار	شاخص های کلان
۲۶۰۶,۹۳	مساحت حوزه (هکتار)
۴۰۱۷۳۸	جمعیت ۱۳۸۵
۴۶۵۰۰۰	جمعیت بر اساس متغیرهای رشد جمعیت
۴۵۸۰۰۰	جمعیت مصوب
۶۴,۸۹	سرايه ناخالص موجود
۱۷,۹	سرايه زمين مسكونی بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۳۹	سرايه زمين غير مسكونی بر اساس جمعیت مصوب (متر مربع)
۵۶,۹۱	سرايه كل بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۸۳۲,۸۱۵۰	زمين مسكونی بر اساس جمعیت مصوب (هکتار)
۵۴۹,۹۴	نفر بر هکتار خالص
۱۷۵,۶۸	نفر بر هکتار ناخالص

۵-۷- ضوابط و معیارهای کلان برنامه ریزی کاربری زمین در حوزه میانی شرقی

جدول شماره ۵-۲: سرانه های پیشنهادی شهروند و زائر در حوزه میانی شرقی

درصد از مساحت	مجموع	سرانه		مقیاس	کاربری سطح دو	کاربری
		پیشنهاد زائر	پیشنهادی شهروند			
۳۱,۴۷۹۲۶۰۳	۱۷,۹۱۷۹۹۲۶۲	۰	۱۷,۹	محله	تک خانواری	مسکونی
				فرامحله	چند خانواری	
					خدمات خوابگاهی	
۰,۴۰۴۰۷۵۹۵	۰,۲۲	۰	۰,۲۳	شهر	آموزش عالی	آموزش، تحقیقات و فناوری
۰,۳۸۶۵۰۷۴	۰,۰۲۲	۰	۰,۰۲۲		علوم دینی	
۰,۰۵۲۷۰۵۵۶	۰,۰۳	۰	۰,۰۳		مراکز علمی و پژوهشی	
۱,۷۳۹۲۸۳۴۳	۰,۹۹	۰	۰,۹۹	محله	آموزشی	
۰,۶۳۲۴۶۶۷	۰,۳۶	۰	۰,۳۶	ناحیه		
۱,۴۰۵۴۸۱۵۶	۰,۸	۰	۰,۸	منطقه		
۰,۰۱۷۵۶۸۵۲	۰,۰۱	۰	۰,۰۱	شهر و فراشهر		
۰,۰۱۷۵۶۸۵۲	۰,۰۱	۰	۰,۰۱	محله و ناحیه		
۰,۱۲۲۹۷۹۶۴	۰,۰۷	۰	۰,۰۷	ناحیه	اداری انتظامی (بدون لحاظ کد ۲۳۲۰ اداری ویژه)	
۰,۲۲۸۳۹۰۷۵	۰,۱۳	۰	۰,۱۳	منطقه		
۱,۵۸۱۱۶۶۷۵	۰,۹	۰	۰,۹	شهر و فراشهر		
۰,۴۹۱۹۱۸۵۵	۰,۲۸	۰	۰,۲۸	محله		
۱,۱۲۴۳۸۵۲۵	۰,۶۴	۰	۰,۶۴	ناحیه		
۰,۸۷۸۴۲۵۹۷	۰,۵	۰	۰,۵	منطقه	تجاری	تجاری ، خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)
۲,۷۹۳۳۹۴۶	۱,۵۹	۰,۰۱	۱,۵۸	شهر		
۰,۱۰۵۴۱۱۱۲	۰,۰۶	۰	۰,۰۶			
۰,۷۴۶۶۶۲۰۸	۰,۴۲۵	۰	۰,۴۲۵	محله	ورزشی	
۰,۳۵۱۳۷۰۳۹	۰,۲	۰	۰,۲	ناحیه		
۰,۳۸۶۵۰۷۴۳	۰,۲۲	۰	۰,۲۲	منطقه		
۰,۵۲۷۰۵۵۵۸	۰,۳	۰	۰,۳	شهر		
۰,۳۸۶۵۰۷۴۳	۰,۲۲	۰	۰,۲۲	محله		
۰,۱۵۸۱۱۶۶۸	۰,۰۹	۰,۰۲	۰,۰۷	ناحیه	درمانی	
۰,۶۸۵۱۷۲۲۶	۰,۳۹	۰,۰۷	۰,۳۲	منطقه		
۰,۴۲۱۶۴۴۴۷	۰,۲۴	۰	۰,۲۴	شهر		
۰,۱۷۵۶۸۵۱۹	۰,۱	۰	۰,۱	محله		
۰,۲۱۰۸۲۲۲۳	۰,۱۲	۰	۰,۱۲	ناحیه		
۰,۱۲۲۹۷۹۶۴	۰,۰۷	۰	۰,۰۷	منطقه	فرهنگی و هنری	
۰,۵۲۷۰۵۵۵۸	۰,۳	۰,۰۲	۰,۲۸	شهر		
۲,۹۱۶۳۷۴۲۴	۱,۶۶	۰	۱,۶۶	محله		
۱,۷۷۴۴۲۰۴۷	۱,۰۱	۰	۱,۰۱	ناحیه		
۳,۴۷۸۵۶۶۸۶	۱,۹۸	۰,۱۸	۱,۸	شهر		
۰,۳۵۱۳۷۰۳۹	۰,۲	۰	۰,۲	محله	مذهبی	
۰,۱۴۰۵۴۸۱۶	۰,۰۸	۰,۰۲	۰,۰۶	ناحیه		
۰	۰	۰	۰	شهر		
۰	۰	۰	۰	محله	تجهیزات شهری	
۰,۴۳۹۲۱۲۹۹	۰,۲۵	۰	۰,۲۵	ناحیه		
۰	۰	۰	۰	منطقه		
۰,۰۳۵۱۳۷۰۴	۰,۰۲	۰	۰,۰۲	شهر		
۰,۱۷۵۶۸۵۱۹	۰,۱	۰	۰,۱	ناحیه		
۰	۰	۰	۰	منطقه	تاسیسات شهری	
۱,۲۸۲۵۰۱۹۲	۰,۷۳	۰	۰,۷۳	شهر		
۰,۰۴۳۹۲۱۳	۰,۰۲۵	۰	۰,۰۲۵	محلی		
۰,۰۴۳۹۲۱۳	۰,۰۲۵	۰	۰,۰۲۵	ناحیه ای		
۰,۳۱۶۲۳۳۲۵	۰,۱۸	۰	۰,۱۸	منطقه ای		
۱,۱۵۹۵۲۲۲۹	۰,۶۶	۰	۰,۶۶	شهری	حمل و نقل	
۶,۳۲۴۶۶۷۰۲	۳,۶	۰	۳,۶	فراشهری		
۲۹,۲۵۱۵۸۵	۱۶,۶۵	۰	۱۶,۶۵	معاير		
۰,۱۴۹۳۳۲۲۲	۰,۰۸۵	۰	۰,۰۸۵	منطقه	انبارداری	
۰	۰	۰	۰	شهر	نظامی	
۰,۴۷۴۳۵۰۰۳	۰,۲۷	۰	۰,۲۷		باغات	باغات و کشاورزی
					کشاورزی	
۰,۰۳۵۱۳۷۰۴	۰,۰۲	۰	۰,۰۲	شهر	تاریخی	
۰	۰	۰	۰		عوارض طبیعی	حریم
۰,۷۵۵۴۴۶۳۴	۰,۴۳	۰	۰,۴۳	شهر	شبکه های زیربنایی	
۱,۱۵۹۵۲۲۲۹	۰,۶۶	۰,۶۶	۰	شهر	مراکز اقامتی	اقامتی
۰,۶۳۲۴۶۶۷	۰,۳۶	۰,۰۳	۰,۳۳	شهر	تفریحی	تفریحی گردشگری
۱,۲۴۷۲۴۶۸۸	۰,۷۱	۰	۰,۷۱		گروه های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت مورخ ۱۲/۱۲/۸۷ هیات وزیران با اصلاحات بعدی آن	صنعتی
۰	۳۹	۱,۰۱	۳۷,۹۹۲		مجموع کاربری ها بدون سکونت	
۱۰۰	۵۶,۹۱۹۹۹۲۶۲	۱,۰۱	۵۵,۸		جمع	

۵-۸- تبیین شاخص های عمومی برنامه ریزی

شاخص های عمومی برنامه ریزی مانند متوسط نفر بر واحد مسکونی و میانگین واحد مسکونی در هر زیر حوزه در قالب جدول زیر معرفی گردیده ولیکن صرفاً در این راستا که ترسیم از وضعیت عمومی تراکم های ساختمانی در زیر پهنه ها ترسیم گردد فرآیند زیر نیز تعریف گردید :

در روند محاسبه ابتدا می بایست مساحت هر زیر پهنه مشخص گردد سپس پس از کسر سهم خدمات محله ناحیه منطقه و هرآنچه کاربری خدماتی مقیاس شهری در طرح جامع مشخص نگردیده است میزان سهم خالص کاربری مسکونی بدست خواهد آمد. در ادامه پس از تقسیم مساحت خالص بر سرانه مسکونی، جمعیت هر زیر حوزه مشخص می گردد. از تقسیم جمعیت هر زیر حوزه بر بعد خانوار، تعداد خانوار محاسبه می گردد و حاصلضرب این عدد در میانگین اندازه واحد مسکونی هر زیر حوزه، زیربنای کل همان زیر حوزه را مشخص می نماید که با در دست داشتن زیربنای کل و مساحت خالص مسکونی می توان تراکم متوسط را به صورت حدودی و با میل به سمت حداکثر محاسبه نمود در این محاسبه با توجه به اینکه میانگین اندازه سرانه مسکونی متوسط کلیه گونه های مستلزم تامین اعم از یک یا دو خانواری، آپارتمان و مجموعه ها است و توزیع خدمات یکسان نمی باشد لذا جمعیت هر زیر حوزه دارای دقت نیست. لازم به ذکر است که جدول ذیل صرفاً به منظور ترسیم سیمای کلی از تراکم ساختمانی مسکونی بوده و می بایستی در قالب تحقق جمعیت، سرانه های مصوب و ضوابط و مقررات طرح حاضر، در طرح تفصیلی حوزه تدقیق گردد.

نکته بسیار مهم ۱: جداول حدودی جمعیت پذیری در هر زیر حوزه و تراکمیهای ساختمانی حدودی مایل به حداکثری مندرج در آن، ظرفیت زیر حوزه محسوب نمی گردد و به هیچ عنوان ملاک تعیین تراکم ساختمانی و جمعیتی برای یک قطعه نبوده و تراکم ساختمانی و تعداد واحد برای پلاکها با رعایت سقف جمعیتی هر حوزه، و تامین سرانه های تعیین شده برای آن به عنوان استانه های مغایرت اساسی، و با لحاظ مطالعات منظری، زیست محیطی، کالبدی و اجتماعی و... در قالب طرح تفصیلی تعیین میگردد.

نکته ۲: جمعیت تعیین شده برای هر حوزه، حداکثر جمعیت حوزه بوده و در صورت عدم امکان تامین خدمات و یا لحاظ سایر الزامات کاهش آن مورد تاکید است. تامین خدمات برابر سرانه های تعیین شده ارجح به جمعیت پذیری می باشد.

جدول شماره ۵-۳: ترسیم حدودی توزیع تراکم های ساختمانی با میل به حداکثر در حوزه میانی شرقی

تراکم ساختمانی متوسط	این تراکم با سرانه مجموع الگوی یک یا چند خانواری تنظیم شده و با توجه به سهم بیشتر الگوهای چند خانواری، در توزیع بین یک و چند خانواری، میل به حداکثر دارد.	زیر بنای کل	میانگین زیر بنای واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی	نفر بر واحد مسکونی (آینده)	حداکثر جمعیت	مساحت خالص مسکونی (مترمربع) تقریبی با محاسبه متوسط ۱۷,۹ متر مربع مسکونی و با اعمال سهم معابری که در مساحت زیر حوزه ها دیده نشده بود به میزان ۲۲,۰۹۳۴۹	مساحت زیر پهنه ها (مترمربع)	زیر پهنه ها
۱۵۰	۱,۵۵۳۰۵۷۴۵۹	۳۸۴۳۰۲۰,۹۲۵	۱۰۵	۳۶۶۰۰,۱۹۹	۳,۵	۱۲۸۱۰۰,۶۹۷۵	۲۴۷۴۴۸۷,۲۷۹	۵۴۲۱۹۳۷,۶۸	زیر پهنه سه
۱۳۰	۱,۳۲۱۸۱۱۶۰۲	۷۵۷۶۷۳۰,۹۵۹	۹۰	۸۴۱۸۵,۹	۳,۸	۳۱۹۹۰۶,۴۱۸۳	۵۷۳۲۰۸۰,۸۴۱	۱۲۵۵۹۷۶۷,۵۸	زیر پهنه چهار

جدول شماره ۵-۴: سهم جمعیت زائر و جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی در حوزه میانی شرقی

رتبه در شهر	سهم از شهر	جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی	جمعیت زائر	حوزه
۷	۵	۲۰۸۵۹,۵۴	۲۷۴۴۶,۷۷	شمال غرب
۶	۶	۲۵۰۳۱,۴۵	۳۲۹۳۶,۱۲	جنوب غربی
۵	۷	۲۹۲۰۳,۳۶	۳۸۴۲۵,۴۸	میانی غربی
۲	۱۸	۷۵۰۹۴,۳۷	۹۸۸۰۸,۳۸	میانی شرقی
۴	۱۲,۱	۵۰۴۸۰,۱۰	۶۶۴۲۱,۱۹	شمال شرقی
۳	۱۲,۳	۵۱۳۱۴,۴۸	۶۷۵۱۹,۰۶	جنوب شرقی
۱	۴۰	۱۶۶۸۷۶,۳۸	۲۱۹۵۴۷,۱۹	مرکزی

فصل ششم

حوزه شمال شرقی



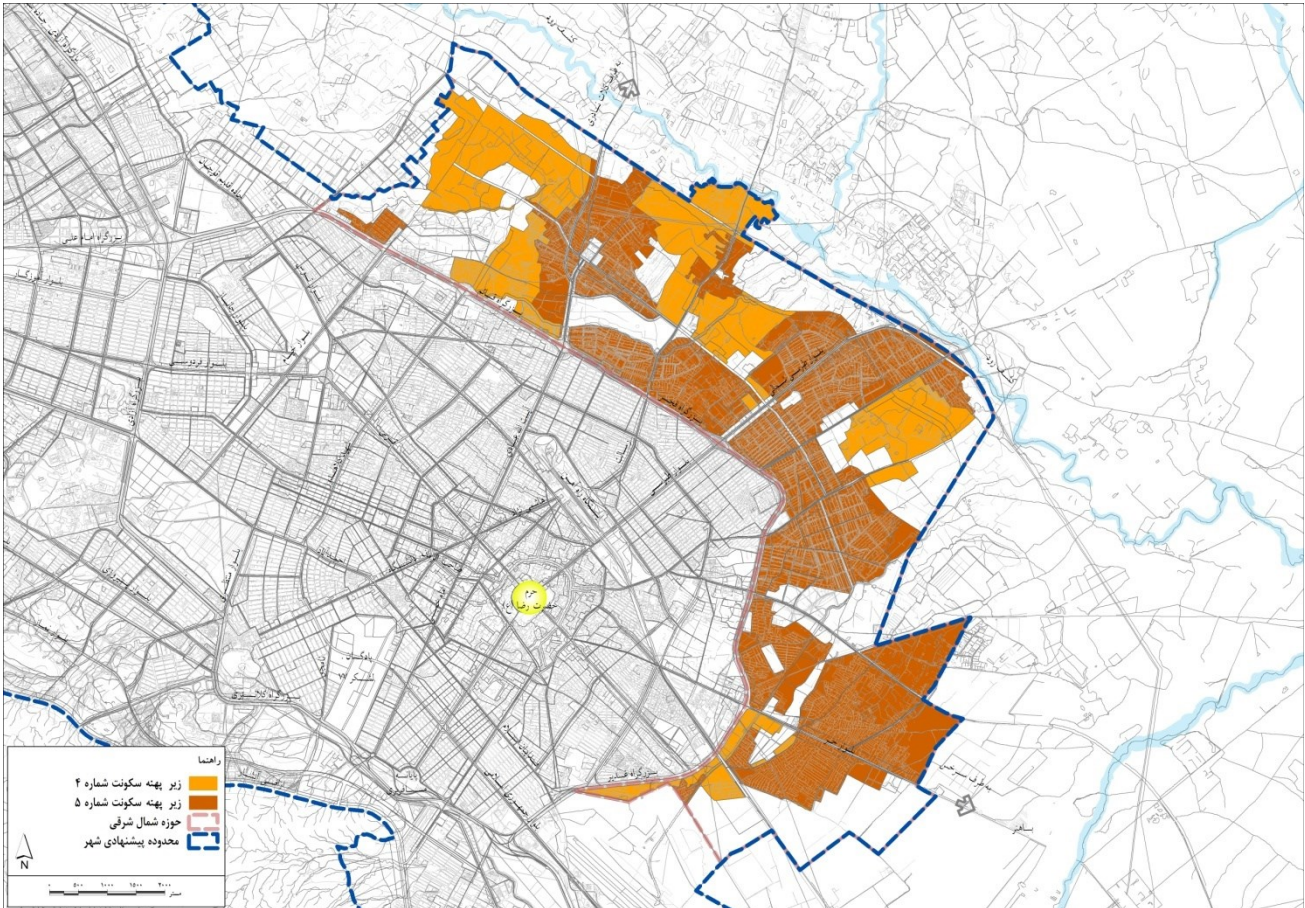
۱-۶- جایگاه حوزه شمال شرقی در حوزه بندی طرح جامع

نقشه شماره ۱-۶: جایگاه حوزه شمال شرقی در حوزه بندی شهر مشهد



۲-۶- زیر پهنه های حوزه شمال شرقی

نقشه شماره ۲-۶: زیر پهنه های حوزه شمال شرقی



۶-۳- حوزه شمال شرقی، حوزه ی افزایش تاب آوری و بهبود کیفیت

زیست "وزیرساخت های شهری

اصلی ترین محدوده تمرکز سکونتگاه های با الگوی اسکان غیر رسمی در کلانشهر مشهد است و به طور عمومی، از کمترین امکانات خدماتی، تا سیسات و تجهیزات شهری برخوردار است. شبکه معابر این حوزه، به صورت محورهای منفصل ارتباط حوزه مسکونی را با شهر برقرار می کنند.

ساختار بافت شهری حوزه به صورت ساختار جزیره ای و پراکنده است و سکونتگاه ها به صورت منفصل توسعه یافته اند. به این ترتیب، اراضی بایر و فاقد فعالیت و اراضی زراعی در این حوزه بسیار گسترده اند و اکثر ساکنین حوزه از اقشار گروه های پایین و متوسط به پایین شهر هستند.

این حوزه به عنوان رابط شهر با پسرکانه های طبیعی و اراضی زراعی متمرکز در پهنه شمال شرقی شهر محسوب می شود. محور سد کارده و کلات به عنوان تفرجگاه های پیراشهری از این حوزه عبور می کند و منطقه گردشگری سپاد که به عنوان یکی از مناطق نمونه گردشگری مطرح گردیده، در این حوزه واقع است.

موضوعات فوق، به عنوان شناسه های عمومی این حوزه، به طور موثری در تبیین جایگاه، نقش و مأموریت حوزه در توسعه و عمران کلانشهر مشهد نقش موثری دارد.

۶-۴- گزاره های اساسی توسعه در حوزه شمال شرقی

■ با تمرکز سکونتگاه های با الگوی اسکان غیر رسمی در این حوزه و نبود ساختار کالبدی منسجم، بی کیفیتی بافت های مسکونی، تراکم بالای جمعیتی، کمبود شدید خدمات سکونت، آلودگی های محیطی و ... کیفیت زیست و سکونت به شدت نزول کرده است. و نیازمند اهتمام جدی در ارتقاء کیفیت زیست در برنامه ریزی توسعه حوزه است.

■ عدم نقش پذیری و نبود جایگاه متناسب در ساختار فعالیت شهر و ضعف جدی در پیوستگی با شبکه توسعه کارکردی - فعالیت کلانشهر مشهد سبب جدا افتادگی و انزوای این حوزه از بدنه کلانشهر مشهد شده است، از این رو می بایست - با توجه به فرصت های بسیار مناسب توسعه - در برنامه ریزی توسعه حوزه به ارتقاء نقش و جایگاه کلانشهری آن و تقویت ارتباط با کریدورهای توسعه شهر توجه جدی شود.

■ وجود انواع آلودگی های محیطی (خاک، آب، هوا و صوتی)، نقصان جدی سیستم جمع آوری فاضلاب و جمع آوری آب های سطحی به همراه فقر بارز سطوح سبز در این حوزه، پایداری و

کیفیت زیست محیطی آن را به شدت تهدید و با نزول روبه رو کرده است. که می بایست در برنامه ریزی توسعه حوزه تغییر وضعیت و ارتقاء پایداری زیست محیطی آن مورد توجه و اهتمام جدی قرار گیرد.

۵-۶- ضوابط و معیارهای برنامه ریزی جمعیت و مسکن در حوزه شمال شرقی

جدول شماره ۶-۱: ضوابط و معیارهای برنامه ریزی جمعیت و مسکن در حوزه شمال شرقی

شاخص های کلان حوزه شمال شرقی	
مقدار	شاخص های کلان
۵۷۳۰,۵۳	مساحت حوزه (هکتار)
۶۱۲۶۱۲	جمعیت ۱۳۸۵
۹۲۰۰۰۰	جمعیت بر اساس متغیرهای رشد جمعیت
۹۲۶۰۰۰	جمعیت مصوب
۹۳,۵۴	سرانه ناخالص موجود
۱۳,۵۹	سرانه زمین مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۴۸,۲۹	سرانه زمین غیر مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۶۱,۸۸	سرانه کل بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۱۲۵۸,۴۳۴	زمین مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (هکتار)
۷۳۵,۸	نفر بر هکتار خالص
۱۶۱,۶	نفر بر هکتار ناخالص

۵-۶- ضوابط و معیارهای کلان برنامه ریزی کاربری زمین در حوزه شمال شرقی

جدول شماره ۶-۲: سرانه های پیشنهادی شهروند و زائر در حوزه شمال شرقی

کاربری	کاربری سطح دو	مقیاس	پیشنهادی شهروند	پیشنهادی زائر	مجموع	سهم (درصد)
مسکونی	تک خانواری	محله	۱۳،۵۹	۰	۱۳،۵۹	۲۱،۹۶۰۲
	چند خانواری	فرامحله				
	خدمات خوابگاهی					
آموزش، تحقیقات و فناوری	آموزش عالی	شهر	۰،۰۱	۰	۰،۰۱	۲،۶۶۶۲
	علوم دینی		۰،۰۱	۰	۰،۰۱	۰،۰۱۶۲
	مراکز علمی و پژوهشی		۱	۰	۱	۱،۶۱۵۹
آموزشی		محله	۱،۱۹	۰	۱،۱۹	۱،۹۲۲۹
		ناحیه	۱،۲۲	۰	۱،۲۲	۱،۹۷۱۴
		منطقه	۰،۱۹	۰	۰،۱۹	۰،۳۰۷۰
		شهر و فراشهر	۰،۰۱	۰	۰،۰۱	۰،۰۱۶۲
اداری ویژه (کدهای ۲۳۲۲ تا ۲۳۲۵ در قالب سرانه های کاربری تجاری لحاظ گردیده ولیکن برای کد ۲۳۲۱ سرانه معادل میزان حاضر پیشنهاد می گردد که در قالب ضوابط مجاز در سایر کاربری ها قابل پیش بینی است)		محله و ناحیه	۰،۰۱	۰	۰،۰۱	۰،۰۱۶۲
	اداری انتظامی (بدون لحاظ کد ۲۳۲۰ اداری ویژه)	ناحیه	۰،۱	۰	۰،۱	۰،۱۶۱۶
		منطقه	۰،۱۸	۰	۰،۱۸	۰،۲۹۰۹
شهر و فراشهر		۰،۱۷	۰	۰،۱۷	۰،۲۷۴۷	
تجاری ، خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	تجاری	محله	۰،۳۷	۰	۰،۳۷	۰،۵۹۷۹
		ناحیه	۰،۹۵	۰	۰،۹۵	۱،۵۳۵۱
		منطقه	۱	۰	۱	۱،۶۱۵۹
		شهر	۰،۸۸	۰،۰۱	۰،۸۹	۱،۴۳۸۲
	خدمات غیر انتفاعی		۰،۲۵	۰	۰،۲۵	۰،۴۰۴۰
ورزشی		محله	۰،۸۵	۰	۰،۸۵	۱،۳۷۳۵
		ناحیه	۰،۳۳	۰	۰،۳۳	۰،۵۳۳۲
		منطقه	۰،۲۸	۰	۰،۲۸	۰،۴۵۲۵
		شهر	۰،۲۸	۰	۰،۲۸	۰،۴۵۲۵
درمانی		محله	۰،۳۳	۰	۰،۳۳	۰،۵۳۳۲
		ناحیه	۰،۱۷	۰،۰۱	۰،۱۸	۰،۲۹۰۹
		منطقه	۰،۵۳	۰،۰۳	۰،۵۶	۰،۹۰۴۹
		شهر	۱،۰۱	۰	۱،۰۱	۱،۶۳۲۱
فرهنگی و هنری		محله و ناحیه	۰،۴	۰	۰،۴	۰،۶۴۶۴
		منطقه و شهر	۰،۶۱	۰،۰۱	۰،۶۲	۱،۰۰۱۹
پارک		محله	۲	۰	۲	۳،۲۳۱۸
		ناحیه	۲،۴۹	۰،۱۴	۳،۶۳	۵،۸۶۵۷
		شهر	۲،۱۸	۰،۲۵	۲،۴۳	۳،۹۲۶۷
مذهبی		محله	۰،۲۲	۰،۰۱	۰،۲۳	۰،۳۷۱۷
		ناحیه	۰،۱	۰،۰۱	۰،۱۱	۰،۱۷۷۷
		شهر	۰	۰	۰	۰،۰۰۰۰
		محله و ناحیه	۰،۴۲	۰،۲۲	۰،۴۴	۰،۷۱۱۰
تجهیزات شهری		منطقه و شهر	۰،۸۳	۰،۰۹	۰،۹۲	۱،۴۸۶۶
		محله و ناحیه	۰،۲	۰	۰،۲	۰،۳۲۳۲
تاسیسات شهری		منطقه	۰	۰	۰	۰،۰۰۰۰
		محله	۲،۳	۰	۲،۳	۳،۷۱۶۶
خدمات حمل و نقل		معابر	۱۶	۰	۱۶	۲۵،۸۵۴۵
		انبارداری	۰،۱۲	۰	۰،۱۲	۰،۱۹۳۹
باغات و کشاورزی	باغات	شهر	۰	۰	۰	۰،۰۰۰۰
		کشاورزی	۱،۲۲	۰	۱،۲۲	۱،۹۷۱۴
تاریخی		شهر	۰،۰۳	۰	۰،۰۳	۰،۰۴۸۵
		شهر	۰	۰	۰	۰،۰۰۰۰
طبیعی		شهر	۰،۹۵	۰	۰،۹۵	۰،۲۵۸۵
		شهر	۱	۰	۱	۰،۰۰۰۰
حریم		شهر	۰	۱،۵	۱،۵	۲،۴۲۳۹
		شهر	۱،۱۳	۰،۱۲	۱،۲۵	۲،۰۱۹۹
اقامتی		شهر	۰	۰	۰	۰،۰۰۰۰
		شهر	۰،۶۸	۰	۰،۶۸	۱،۰۹۸۸
تفریحی گردشگری		گروه های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت مورخ ۲۶/۱۲/۸۷ هیات وزیران با اصلاحات بعدی آن	۴۶،۸۸	۲،۲۰۲	۴۸،۰۸	۷۸،۰۳۲۱
		مجموع کاربری ها بدون سکونت	۶۰،۴۷	۲،۲۰۲	۶۱،۸۸	۱۰۰
جمع						

۶-۶- تبیین شاخص های عمومی برنامه ریزی

شاخص های عمومی برنامه ریزی مانند متوسط نفر بر واحد مسکونی و میانگین واحد مسکونی در هر زیر حوزه در قالب جدول زیر معرفی گردیده ولیکن صرفا در این راستا که ترسیمی از وضعیت عمومی تراکم های ساختمانی در زیر پهنه ها ترسیم گردد فرآیند زیر نیز تعریف گردید :

در روند محاسبه ابتدا می بایست مساحت هر زیر پهنه مشخص گردد سپس پس از کسر سهم خدمات محله ناحیه منطقه و هرآنچه کاربری خدماتی مقیاس شهری در طرح جامع مشخص نگردیده است میزان سهم خالص کاربری مسکونی بدست خواهد آمد. در ادامه پس از تقسیم مساحت خالص بر سرانه مسکونی، جمعیت هر زیر حوزه مشخص می گردد. از تقسیم جمعیت هر زیر حوزه بر بعد خانوار، تعداد خانوار محاسبه می گردد و حاصلضرب این عدد در میانگین اندازه واحد مسکونی هر زیر حوزه، زیربنای کل همان زیر حوزه را مشخص می نماید که با در دست داشتن زیربنای کل و مساحت خالص مسکونی می توان تراکم متوسط را به صورت حدودی و با میل به سمت حداکثر محاسبه نمود در این محاسبه با توجه به اینکه میانگین اندازه سرانه مسکونی متوسط کلیه گونه های مستلزم تامین اعم از یک یا دو خانواری، آپارتمان و مجموعه ها است و توزیع خدمات یکسان نمی باشد لذا جمعیت هر زیر حوزه دارای دقت نیست. لازم به ذکر است که جدول ذیل صرفا به منظور ترسیم سیمای کلی از تراکم ساختمانی مسکونی بوده و می بایستی در قالب تحقق جمعیت، سرانه های مصوب و ضوابط و مقررات طرح حاضر، در طرح تفصیلی حوزه تدقیق گردد.

نکته بسیار مهم ۱: جداول حدودی جمعیت پذیری در هر زیر حوزه و تراکمیهای ساختمانی حدودی مایل به حداکثری مندرج در آن، ظرفیت زیر حوزه محسوب نمی گردد و به هیچ عنوان ملاک تعیین تراکم ساختمانی و جمعیتی برای یک قطعه نبوده و تراکم ساختمانی و تعداد واحد برای پلاکها با رعایت سقف جمعیتی هر حوزه، و تامین سرانه های تعیین شده برای آن به عنوان استانه های مغایرت اساسی، و با لحاظ مطالعات منظری، زیست محیطی، کالبدی و اجتماعی و... در قالب طرح تفصیلی تعیین میگردد.

نکته ۲: جمعیت تعیین شده برای هر حوزه، حداکثر جمعیت حوزه بوده و در صورت عدم امکان تامین خدمات و یا لحاظ سایر الزامات کاهش آن مورد تاکید است. تامین خدمات برابر سرانه های تعیین شده ارجح به جمعیت پذیری می باشد.

جدول شماره ۶-۳: ترسیم حدودی توزیع تراکم های ساختمانی با میل به حداکثر در حوزه شمال شرقی

تراکم ساختمانی متوسط	این تراکم با سرانه مجموع الگوی یک یا چند خانواری تنظیم شده و با توجه به سهم بیشتر الگوهای چند خانواری . در توزیع بین یک و چند خانواری. میل به حداکثر دارد.	زیر بنای کل	میانگین زیر بنای واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی	نفر بر واحد مسکونی (آینده)	حداکثر جمعیت *	مساحت خالص مسکونی (مترمربع) تقریبی با محاسبه متوسط ۱۳,۵۹ متر مربع مسکونی	مساحت زیر حوزه ها (مترمربع)	زیر پهنه ها
۱۶۵	۱,۶۹۸۰۸۱۱۶۸	۶۸۶۷۱۱۳,۵۲۸	۹۰	۷۶۳۰۱,۲۶۱۴	۳,۹	۲۹۷۵۷۴,۹۲	۴۰۴۴۰۴۳,۱۵۷	۱۲۴۹۷۰۴۳,۱۳	زیر پهنه چهار
۱۴۰	۱,۳۴۶۰۳۹۹۵	۱۱۰۰۵۵۵۳,۵۹	۷۵	۱۴۶۷۴۰,۷۱۵	۴,۱	۶۰۱۶۳۶,۹۳	۸۱۷۶۲۴۵,۱۷۵	۲۵۲۶۶۵۲۰,۰۱	زیر پهنه پنج

*جمعیت تجاری محوری معادل حدود ۳۵۰۰ نفر و جمعیت سکونت پهنه حمل و نقل حاصل از مصوبه

کمیسیون ماده پنج ۲۰۲۷۸ نفر می باشد

. جدول شماره ۶-۴: سهم جمعیت زائر و جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی در حوزه شمال شرقی

رتبه در شهر	سهم از شهر	جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی	جمعیت زائر	حوزه
۷	۵	۲۰۸۵۹,۵۴	۲۷۴۴۶,۷۷	شمال غرب
۶	۶	۲۵۰۳۱,۴۵	۳۲۹۳۶,۱۲	جنوب غربی
۵	۷	۲۹۲۰۳,۳۶	۳۸۴۲۵,۴۸	میانی غربی
۲	۱۸	۷۵۰۹۴,۳۷	۹۸۸۰۸,۳۸	میانی شرقی
۴	۱۲,۱	۵۰۴۸۰,۱۰	۶۶۴۲۱,۱۹	شمال شرقی
۳	۱۲,۳	۵۱۳۱۴,۴۸	۶۷۵۱۹,۰۶	جنوب شرقی
۱	۴۰	۱۶۶۸۷۶,۳۸	۲۱۹۵۴۷,۱۹	مرکزی

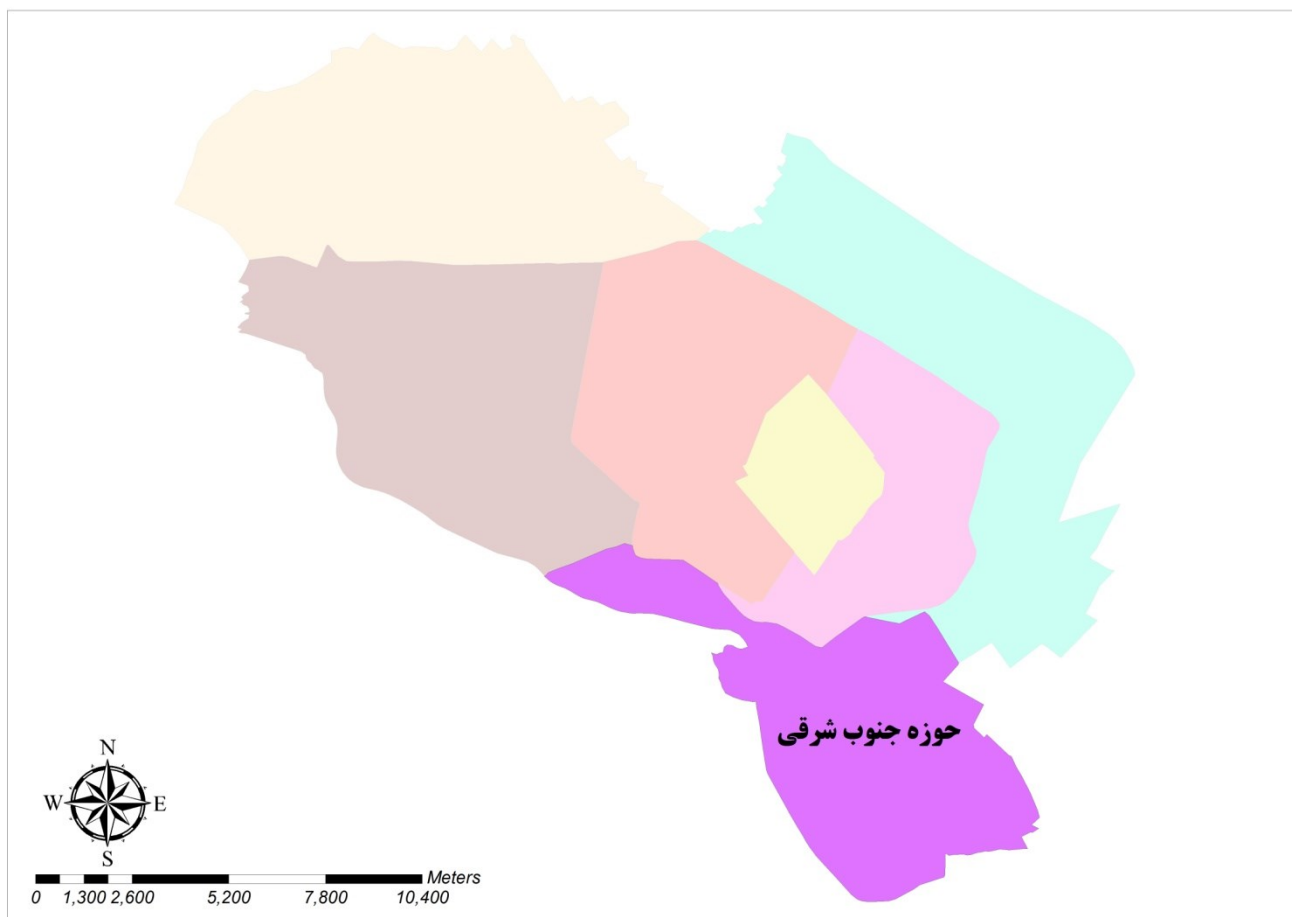
فصل هفتم

حوزه جنوب شرقی



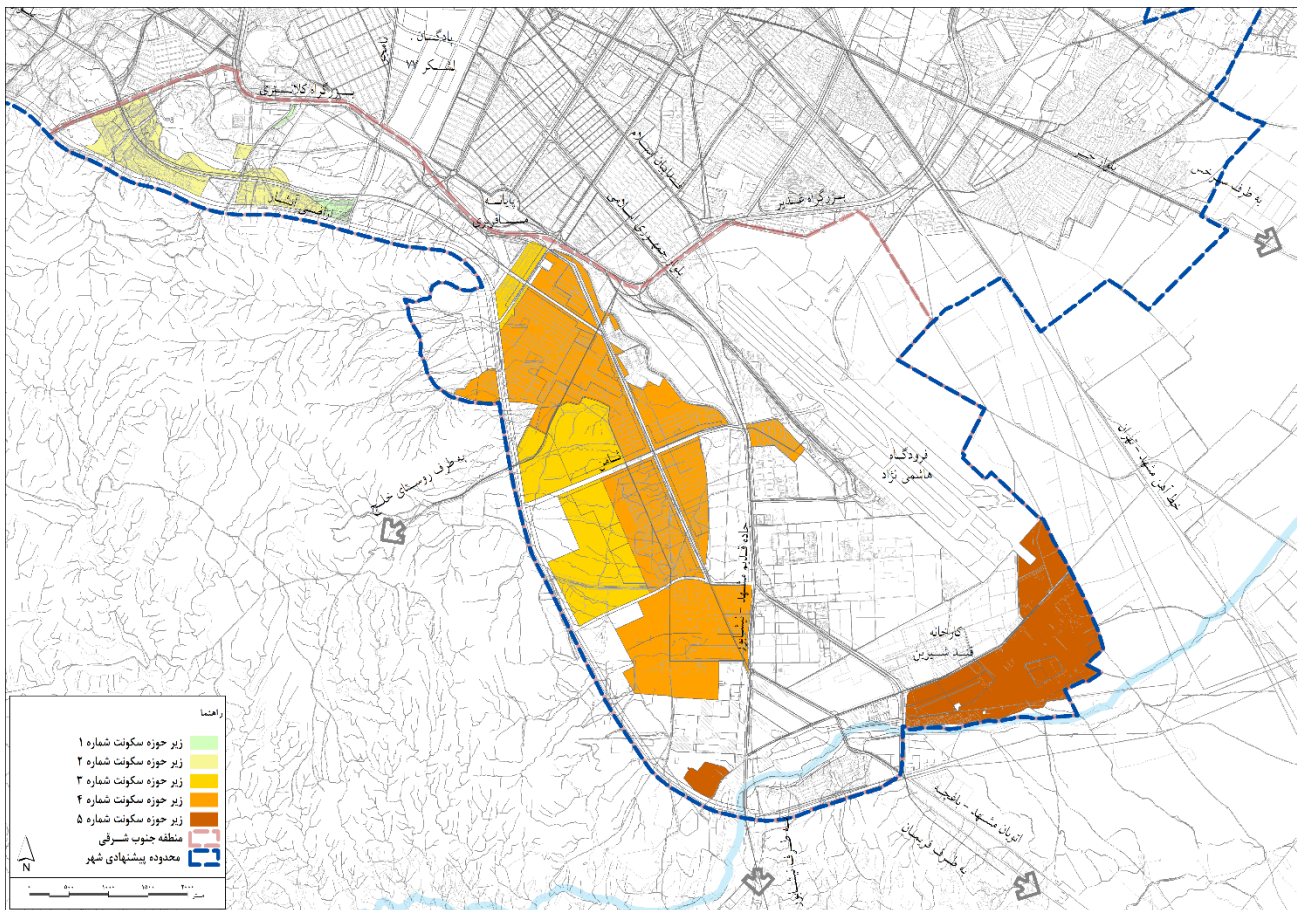
۱-۷- جایگاه حوزه جنوب شرقی در حوزه بندی طرح جامع

نقشه شماره ۱-۷: جایگاه حوزه جنوب شرقی در حوزه بندی شهر مشهد



۲-۷- زیر پهنه های حوزه جنوب شرقی

نقشه شماره ۲-۷: زیر پهنه های حوزه جنوب شرقی



۷-۳- حوزه جنوب شرقی؛ حوزه ی توسعه ی سکونت و خدمات

این حوزه را میتوان به عنوان حوزه تمرکز درشت دانه ترین اراضی و کارکردهای شهری تلقی نمود. فرودگاه اصلی ترین فعالیت مستقر در این حوزه است که محدودیت های توسعه و آلودگی صوتی زیادی به کارکردهای پیرامونی خود تحمیل می کند. یکی دیگر از اراضی درشت دانه حوزه، پارک جنگلی طرق است. سایر اراضی درشت دانه را عموماً اراضی نظامی واقع در حوزه و اراضی زراعی متعلق به آستان قدس رضوی در پهنه شرقی حوزه تشکیل می دهند. مناطق مسکونی در این حوزه بسیار محدود و کوچک هستند و این حوزه کمترین سهم را از کل جمعیت شهر در خود جای داده است.

این حوزه یکی از دروازه های اصلی کلان شهر مشهد و برقرارکننده ارتباط شهر با یکی از مهمترین محورهای فراشهری (محور مشهد - نیشابور - تهران) محسوب می شود. در عین حال این حوزه به وسیله دو معبر شریانی درجه یک شهری دارای ارتباط مناسب و قوی با سایر حوزه های شهری است. باید توجه داشت که در حال حاضر کارکرد این معابر شریانی به عنوان محورهای رده فراشهری نوعی گسستگی در شهر پدید آورده که با تکمیل کنارگذر جنوبی (که از منتهی الیه جنوبی محدوده شهر عبور می کند) و کنار گذر شمالی (که خارج از حریم شهر عبور می کند) و انتقال حمل و نقل فراشهری به این دو محور، گسستگی فضایی موجود تقلیل خواهد یافت. حوزه جنوب شرقی یکی از حلقه های واسط شهر با ارتفاعات جنوب مشهد به عنوان اصلی ترین حوزه طبیعی مرتبط با شهر و یکی از حوزه های گردشگری طبیعی کلانشهر و مجموعه شهری مشهد است.

موضوعات فوق، به عنوان شناسه های عمومی این حوزه، به طور موثری در تبیین جایگاه، نقش و ماموریت حوزه در توسعه و عمران کلانشهر مشهد نقش موثری دارد.

۷-۴- گزاره های اساسی توسعه در حوزه جنوب شرقی

- همجواری و ارتباط ساختاری این حوزه با عرصه های با ارزش طبیعی شهر - ارتفاعات جنوب به همراه قرارگیری برخی عرصه های با ارزش طبیعی در آن، لزوم توجه جدی به تنظیم برنامه ریزی توسعه حوزه در تناسب با ظرفیت های طبیعی درون و پیرامون آن را دو چندان می کند.
- وجود سکونتگاه های با الگوی اسکان غیر رسمی، بی کیفیتی بافت های مسکونی، کمبود شدید خدمات سکونت و ... منجر به نزول کیفیت زیست و سکونت در بافت های موجود این حوزه شده است. از طرفی دیگر فرصت های مناسب توسعه های مسکونی جدید نیز در این حوزه

فراهم است. از این رو در برنامه ریزی توسعه حوزه نیازمند اهتمام جدی در ارتقاء کیفیت سکونت بافت های موجود و تامین بافت های مسکونی جدید با کیفیت است.

- استقرار و تمرکز کارکردهای شهری و فراشهری درشت دانه به همراه قرارگیری یکی از دروازه های اصلی ورودی کلانشهر مشهد در این حوزه و ارتباط ساختاری مناسب آن با کلانشهرمشهد، ظرفیت های بالایی از پذیرش نقش های کلانشهری در این حوزه ایجاد کرده است. که در برنامه ریزی توسعه حوزه می بایست مورد توجه جدی قرار گیرد.

۷-۵- نقش و وظایف حوزه جنوب شرقی

- نقش و جایگاه پیش بینی شده برای این حوزه در الگوی عمومی توسعه کلانشهر مشهد با تاکید بر تامین زیرساختهای کلانشهری (گردشگری طبیعی و فراغت) به ترتیب زیر است:
- حفاظت از پهنه های طبیعی و تقویت گردشگری طبیعی در ترکیب آن با ساختار های کارکردی - فعالیتی شهر و پشتیبان زیارت
 - ساماندهی و جایگزینی صنایع و کارگاه های ناسازگار شهری با صنایع پاک و قابل استقرار در شهر در قالب شهرک های تولیدی - کارگاهی (مولد فرصت های جدید اشتغال)
 - توسعه و تجهیز مراکز پژوهشی - تحقیقاتی نوین و برتر در رده کلانشهری
 - ارتقای کیفیت سکونت و تامین تمامی خدمات مرتبط با سکونت
 - تنظیم توسعه کالبدی حوزه متناسب با حفاظت از ارزش های طبیعی و توان محیطی حوزه
 - توسعه زیر ساخت های کلانشهری بویژه ارائه خدمات برتر فراغتی - گردشگری مکمل زیارت
 - ایجاد شبکه سبز و باز با پیوند عرصه های متمرکز جنگلی و عرصه های طبیعی ارتفاعات و مراکز کار و فعالیت حوزه
 - تقویت محورهای ارتباطی و فعالیتی منتهی به ارتفاعات جنوب متناسب با کارکرد گردشگری طبیعی این پهنه

۶-۷- ضوابط و معیارهای برنامه ریزی جمعیت و مسکن در حوزه جنوب شرقی

جدول ۷-۱: ضوابط و معیارهای برنامه ریزی مسکن در حوزه جنوب شرقی

شاخص های کلان حوزه جنوب شرقی	
مقدار	شاخص های کلان
۴۷۷۳	مساحت حوزه (هکتار)
۱۳۴۱۶۶	جمعیت ۱۳۸۵
۲۴۸۰۰۰	جمعیت بر اساس متغیرهای رشد جمعیت
۳۶۳۰۰۰	جمعیت مصوب
۳۳۵,۷	سرانه ناخالص
۱۹,۵۹	سرانه زمین مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۱۱۰,۹۳	سرانه زمین غیر مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۱۳۱,۴۱	سرانه کل بر اساس جمعیت مصوب (مترمربع)
۷۱۱	زمین مسکونی بر اساس جمعیت مصوب (هکتار)
۵۱۱	نفر بر هکتار خالص
۷۶	نفر بر هکتار ناخالص

۷-۷- ضوابط و معیارهای کلان برنامه ریزی کاربری زمین در حوزه جنوب شرقی

جدول شماره ۷-۲: سرانه های پیشنهادی شهروند و زائر در حوزه جنوب شرقی

کاربری	کاربری سطح دو	مقیاس	پیشنهادی شهروند	پیشنهادی زائر	مجموع	سهم (درصد)
مسکونی	تک خانواری	محله	۱۹,۵۹		۱۹,۵۹	۱۴,۹۰٪
	چند خانواری	فرامحله				
	خدمات خوابگاهی					
آموزش، تحقیقات و فناوری	آموزش عالی	شهر	۲,۰۷	۰	۲,۰۷	۱,۵۷٪
	علوم دینی		۰	۰	۰	۰,۰۰٪
	مراکز علمی و پژوهشی		۱۱,۳۹	۰	۱۱,۳۹	۸,۶۶٪
آموزشی		محله	۱,۱۳	۰	۱,۱۳	۰,۸۶٪
		ناحیه	۱,۱۴	۰	۱,۱۴	۰,۸۷٪
		منطقه	۰,۱۷	۰	۰,۱۷	۰,۱۳٪
		شهر و فراشهر	۰,۰۱	۰	۰,۰۱	۰,۰۱٪
اداری ویژه (کدهای ۲۳۲۲ تا ۲۳۲۵ در قالب سرانه های کاربری تجاری لحاظ گردیده ولیکن برای کد ۲۳۲۱ سرانه معادل میزان حاضر پیشنهاد می گردد که در قالب ضوابط مجاز در سایر کاربری ها قابل پیش بینی است)		محله و ناحیه	۰,۰۱	۰	۰,۰۱	۰,۰۱٪
	اداری انتظامی (بدون لحاظ کد ۲۳۲۰ اداری ویژه)	ناحیه	۰,۰۵	۰	۰,۰۵	۰,۰۴٪
		منطقه	۰,۴۴	۰	۰,۴۴	۰,۳۳٪
		شهر و فراشهر	۱,۶۸	۰	۱,۶۸	۱,۲۸٪
تجاری ، خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	تجاری	محله	۰,۳۷	۰	۰,۳۷	۰,۲۸٪
		ناحیه	۱,۴۵	۰	۱,۴۵	۱,۱۰٪
		شهر	۰,۷۸	۰	۰,۷۸	۰,۵۹٪
خدمات غیر انتفاعی		محله	۰,۲۵	۰	۰,۲۵	۰,۱۹٪
		ناحیه	۰,۸۵	۰	۰,۸۵	۰,۶۵٪
		منطقه	۰,۳	۰	۰,۳	۰,۲۳٪
		شهر	۰,۲۸	۰	۰,۲۸	۰,۲۱٪
ورزشی		شهر	۱,۲۱	۰	۱,۲۱	۰,۹۲٪
		محله	۰,۳۹	۰	۰,۳۹	۰,۳۰٪
		ناحیه	۰,۱۵	۰,۰۲	۰,۱۷	۰,۱۳٪
		منطقه	۰,۴۸	۰,۰۶	۰,۵۴	۰,۴۱٪
درمانی		شهر	۰,۸۵	۰	۰,۸۵	۰,۶۵٪
		محله و ناحیه	۰,۳۹	۰	۰,۳۹	۰,۳۰٪
		منطقه و شهر	۰,۴۲	۰,۱	۰,۵۲	۰,۴۰٪
فرهنگی و هنری		تاریخی	۰,۰۶	۰	۰,۰۶	۰,۰۵٪
پارک		محله	۲	۰	۲	۱,۵۲٪
		ناحیه	۲,۲۵	۰	۲,۲۵	۱,۷۱٪
		شهر	۸,۴۸	۱,۶۶	۱۰,۱۴	۷,۷۱٪
مذهبی		محله	۰,۲۴	۰,۰۶	۰,۳	۰,۲۳٪
		ناحیه	۰	۰	۰	۰,۰۰٪
		شهر	۰,۰۲	۰	۰,۰۲	۰,۰۲٪
تجهیزات شهری		محله و ناحیه	۰,۴۴	۰,۰۵	۰,۴۹	۰,۳۷٪
		منطقه و شهر	۰,۲۲	۰,۰۳	۰,۲۵	۰,۱۹٪
تاسیسات شهری		محله و ناحیه	۰,۲۹	۰	۰,۲۹	۰,۲۲٪
		منطقه	۰,۱۴	۰,۰۱	۰,۱۵	۰,۱۱٪
خدمات حمل و نقل			۲۷	۰	۲۷	۲۰,۵۳٪
معابر			۲۳,۷۶	۰	۲۳,۷۶	۱۸,۰۷٪
انبارداری			۰,۰۴	۰	۰,۰۴	۰,۰۳٪
نظامی		شهر	۰	۰	۰	۰,۰۰٪
باغات و کشاورزی	باغات		۳,۵۴	۰	۳,۵۴	۲,۶۹٪
	کشاورزی		۰,۱۲	۰	۰,۱۲	۰,۰۹٪
طبیعی		شهر	۰	۰	۰	۰,۰۰٪
		عوارض طبیعی	۰,۴۳	۰	۰,۴۳	۰,۳۳٪
حریم		شهر	۱,۸۷	۰	۱,۸۷	۱,۴۲٪
		شبکه های زیربنایی	۰	۰,۶۵	۰,۶۵	۰,۴۹٪
اقامتی	مراکز اقامتی	شهر	۰	۵,۵۹	۴,۵	۳,۴۲٪
	محوطه اقامتی	شهر	۲,۱۵	۰,۲۷	۲,۴۲	۱,۸۴٪
تفریحی گردشگری	تفریحی	شهر	۲,۱۵	۰,۲۷	۲,۴۲	۱,۸۴٪
صنعتی	گروه های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت مورخ ۲۶/۱۲/۸۷ هیات وزیران با اصلاحات بعدی آن		۴,۸۶	۰	۴,۸۶	۳,۷۰٪
مجموع کاربری ها بدون سکونت						
جمع						
۱۰۰٪						
۱۳۱,۴۹						
۷,۸۵						
۱۰۴,۰۵						
۱۱۰,۹۳						
۸۴٪						

۷-۸- تبیین شاخص های عمومی برنامه ریزی

شاخص های عمومی برنامه ریزی مانند متوسط نفر بر واحد مسکونی و میانگین واحد مسکونی در هر زیر حوزه در قالب جدول زیر معرفی گردیده ولیکن صرفا در این راستا که ترسیمی از وضعیت عمومی تراکم های ساختمانی در زیر پهنه ها ترسیم گردد فرآیند زیر نیز تعریف گردید :

در روند محاسبه ابتدا می بایست مساحت هر زیر پهنه مشخص گردد سپس پس از کسر سهم خدمات محله ناحیه منطقه و هرآنچه کاربری خدماتی مقیاس شهری در طرح جامع مشخص نگردیده است میزان سهم خالص کاربری مسکونی بدست خواهد آمد. در ادامه پس از تقسیم مساحت خالص بر سرانه مسکونی، جمعیت هر زیر حوزه مشخص می گردد. از تقسیم جمعیت هر زیر حوزه بر بعد خانوار، تعداد خانوار محاسبه می گردد و حاصلضرب این عدد در میانگین اندازه واحد مسکونی هر زیر حوزه، زیربنای کل همان زیر حوزه را مشخص می نماید که با در دست داشتن زیربنای کل و مساحت خالص مسکونی می توان تراکم متوسط را به صورت حدودی و با میل به سمت حداکثر محاسبه نمود در این محاسبه با توجه به اینکه میانگین اندازه سرانه مسکونی متوسط کلیه گونه های مستلزم تامین اعم از یک یا دو خانواری، آپارتمان و مجموعه ها است و توزیع خدمات یکسان نمی باشد لذا جمعیت هر زیر حوزه دارای دقت نیست. لازم به ذکر است که جدول ذیل صرفا به منظور ترسیم سیمای کلی از تراکم ساختمانی مسکونی بوده و می بایستی در قالب تحقق جمعیت، سرانه های مصوب و ضوابط و مقررات طرح حاضر، در طرح تفصیلی حوزه تدقیق گردد.

نکته بسیار مهم ۱: جداول حدودی جمعیت پذیری در هر زیر حوزه و تراکمیهای ساختمانی حدودی مایل به حداکثری مندرج در آن، ظرفیت زیر حوزه محسوب نمی گردد و به هیچ عنوان ملاک تعیین تراکم ساختمانی و جمعیتی برای یک قطعه نبوده و تراکم ساختمانی و تعداد واحد برای پلاکها با رعایت سقف جمعیتی هر حوزه، و تامین سرانه های تعیین شده برای آن به عنوان استانه های مغایرت اساسی، و با لحاظ مطالعات منظری، زیست محیطی، کالبدی و اجتماعی و... در قالب طرح تفصیلی تعیین میگردد.

نکته ۲: جمعیت تعیین شده برای هر حوزه، حداکثر جمعیت حوزه بوده و در صورت عدم امکان تامین خدمات و یا لحاظ سایر الزامات کاهش آن مورد تاکید است. تامین خدمات برابر سرانه های تعیین شده ارجح به جمعیت پذیری می باشد.

جدول شماره ۷-۳: ترسیم حدودی توزیع تراکم های ساختمانی با میل به حداکثر در حوزه جنوب شرقی

تراکم ساختمانی متوسط	این تراکم با سرانه مجموع الگوی یک یا چند خانواری تنظیم شده و با توجه به سهم بیشتر الگوهای چند خانواری . در توزیع بین یک و چند خانواری. میل به حداکثر دارد.	زیر بنای کل	میانگین زیر بنای واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی	نفر بر واحد مسکونی (آینده)	حداکثر جمعیت	مساحت خالص مسکونی (مترمربع) تقریبی با محاسبه ۱۹.۰۹ متر مربع مسکونی	مساحت زیر پهنه ها (مترمربع)	زیر پهنه ها
۲۰۰	۲,۰۷	۹۶۴۲۸۶	۱۵۰	۶۴۲۹	۲,۸	۱۸۰۰۰	۴۶۵۲۴۲	۹۵۵۳۲۲	زیر پهنه یک
۲۰۰	۲,۰۷	۱۲۴۳۶۰۴	۱۳۰	۹۵۶۶	۳,۲	۳۰۶۱۲	۵۹۹۶۸۵	۱۲۳۱۳۸۶	زیر پهنه دو
۱۶۵	۱,۷۸	۲۳۶۴۸۰۵	۱۱۵	۲۰۵۶۴	۳,۳	۶۷۸۶۰	۱۳۲۹۳۷۰	۲۷۲۹۷۱۲	زیر پهنه سه
۱۲۰	۱,۳۹	۴۶۵۲۰۸۵	۹۰	۵۱۶۹۰	۳,۳	۱۷۰۵۷۶	۳۳۴۱۵۹۲	۶۸۶۱۵۸۶	زیر پهنه چهار
۱۰۰	۱,۰۳	۱۴۲۱۳۲۸	۷۵	۱۸۹۵۱	۳,۷	۷۰۱۱۹	۱۳۷۳۶۲۸	۲۸۲۰۵۹۱	زیر پهنه پنج

جدول شماره ۷-۴: سهم جمعیت زائر و جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی در حوزه جنوب شرقی

رتبه در شهر	سهم از شهر	جمعیت مورد محاسبه برای مراکز اقامتی	جمعیت زائر	حوزه
۷	۵	۲۰۸۵۹,۵۴	۲۷۴۴۶,۷۷	شمال غرب
۶	۶	۲۵۰۳۱,۴۵	۳۲۹۳۶,۱۲	جنوب غربی
۵	۷	۲۹۲۰۳,۳۶	۳۸۴۲۵,۴۸	میانی غربی
۲	۱۸	۷۵۰۹۴,۳۷	۹۸۸۰۸,۳۸	میانی شرقی
۴	۱۲,۱	۵۰۴۸۰,۱۰	۶۶۴۲۱,۱۹	شمال شرقی
۳	۱۲,۳	۵۱۳۱۴,۴۸	۶۷۵۱۹,۰۶	جنوب شرقی
۱	۴۰	۱۶۶۸۷۶,۳۸	۲۱۹۵۴۷,۱۹	مرکزی

فصل هشتم

مصادیق نحوه تعیین مغایرت های اساسی طرح

جامع توسعه و عمران شهر مشهد



مصادیق نحوه تعیین مغایرت‌های اساسی طرح جامع توسعه و عمران شهر مشهد با توجه به مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری مورخ ۳۰/۶/۹۴ و با لحاظ مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری در خصوص طرح جامع شهر مشهد علی‌الخصوص مصوبات مورخ ۲۳/۴/۹۳ و ۸/۱۰/۹۳ به شرح زیر تعیین می‌گردد:

■ خط محدوده شهر:

- هرگونه تغییر در خط محدوده در مرز کمر بندی جنوب و خط لوله انتقال گاز شمال مغایرت اساسی تلقی میشود .
- در قسمت روستای الحاقی دهرود تدقیق حداکثر در اندازه یک بلوک در قالب طرح تفصیلی امکان پذیر است.
- تدقیق خط محدوده در سایر جوانب در حدنصاب یک پلاک در قالب طرح تفصیلی مجاز است..
- با توجه به طرح مصوب شهرک شهید باهنر، هرگونه افزایش محدوده در آن مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.
- خط محدوده نواحی منفصل شهری توس و قرقی صرفاً در قالب طرح ویژه توس و طرح ناحیه منفصل توس به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری خواهند رسید.

■ جمعیت:

- حداکثر سقف جمعیتی شهر به میزان ۳۸۵۶۰۰۰ نفر الزامی است.
- رعایت سقف جمعیت پذیری حوزه های هفت گانه، به عنوان حداکثر توان جمعیت پذیری ، در زمان تهیه طرح تفصیلی ،اساس طرح محسوب گردیده و رعایت آن در زمان تهیه طرحهای تفصیلی الزامی است. هر گونه افزایش جمعیت نسبت به میزان تعیین شده مغایرت اساسی می باشد.
- ✓ نکته بسیار مهم ۱: جداول حدودی جمعیت پذیری در هر زیر حوزه و تراکمیهای ساختمانی حدودی مایل به حداکثری مندرج در آن ، ظرفیت زیر حوزه محسوب نمی گردد و به هیچ عنوان ملاک تعیین تراکم ساختمانی و جمعیتی برای یک قطعه نبوده و تراکم ساختمانی و تعداد واحد برای پلاکها با رعایت سقف جمعیتی هر حوزه ، و تامین سرانه های تعیین شده برای آن به عنوان استانه های مغایرت اساسی ، و با لحاظ مطالعات منظری ، زیست محیطی ، کالبدی و اجتماعی و ...، در قالب طرح تفصیلی تعیین میگردد.

✓ **نکته ۲:** جمعیت تعیین شده برای هر حوزه ، حداکثر جمعیت حوزه بوده و در صورت عدم امکان تامین خدمات و یا لحاظ سایر الزامات کاهش آن مورد تاکید است. تامین خدمات برابر سرانه های تعیین شده ارجح به جمعیت پذیری می باشد.

▪ برنامه ریزی کاربری ها :

- تغییر در مفاد مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص کاربریهایی مانند باغات که در متن مصوبات یاد شده به عنوان اساس ذکر گردیده اند مغایرت اساسی میباشد. سایر کاربریهای مقیاس شهری (با لحاظ مندرجات ذیل جداول سطوح و سرانه کاربریها) نیز اساس طرح بوده و تغییر در آنها مغایرت اساسی محسوب می گردد.
- تامین میزان سرانه کاربریها در هر حوزه ، اساس طرح تلقی می گردد.
- هر گونه احداث صنعت جدید و با توسعه صنایع موجود در محور مشهد قوچان معایرت اساسی محسوب می گردد. بر اساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۸/۱۰/۹۳ ساماندهی صنایع موجود در این محور با رویکرد انتقال صنایع مزاحم و الاینده و پایش صنایع به صورت اولویت دار، ضرورت تام دارد.
- تغییر الگوهای سکونت تدوین شده در قالبهای طرح جامع پس از تصویب طرح تفصیلی مغایرت اساسی محسوب می گردد.
- کاهش محدوده مسکونی ارزشمند معاصر و یا تغییر در خصائص کالزدی مندرج در ضوابط ، اساس طرح تلقی می گردد.
- صدور هر گونه مجوز برای ساختمانهای بلند مرتبه خارج از طرحهای تفصیلی یا موضوعی و موضعی کمیسیون ماده پنج و ضوابط حفاظتی طرح حاضر مغایرت اساسی تلقی می گردد.

▪ شبکه ارتباطی:

- تغییر در ساختار شبکه ارتباطی شامل معابر شریانی درجه یک و دو، میدین و تقاطع های مقیاس شهری با کیفیت و نقش و عملکرد مندرج در ضوابط و مقررات ، اساس طرح بوده و تغییر در آنها مغایرت اساسی محسوب می گردد.

▪ بافت تاریخی:

خط محدوده ابلاغی بافت تاریخی شهر مشهد اساس طرح تلقی میگردد.

▪ خط حریم:

حریم پیشنهادی شهر که می بایستی متعاقبا هماهنگی و انطباق لازم با خط تقسیمات شهرستان نیز با آن انجام شود، اساس طرح تلقی می گردد.